ANUL 1. 1 Decembrie 1924. Nr. 12.

MONITORUL
Uniunei Orașelor din România.

Organ Oficial al Asociației Comunelor Urbane.
Apare lunar sub conducerea Biuroului Central al Uniunei Orașelor.

ABONAMENTUL
Pe an: 240 Lei.

REDACȚIA ȘI ADMINISTRAȚIA
la Secretariatul General al Primăriei Capitalei, — Srada Sft. Vineri, București.

ABONAMENTUL
Pe an: 240 Lei.

SUMARUL:

1. Studiu asupra rezolvării prin edificare a crizei de locuințe și asupra improprietărirei cu case a funcționarilor și muncitorilor.
In anexe: Proectul de lege și formulare referitoare. Pg. 1—25.
Dr. E. A. Dandea.
2. Propunere pentru inființarea unui impozit comunal pe chirii.
Dr. D. Wassermann. Pg. 25—26.

~~*D-sale*~~

~~*D-lui Primar al Orașului*~~

Academia Română

Târgu-Mureș.
Tipografia comunală a orașului municipal Târgu-Mureș.
1924.

www.dacoromanica.ro

România

Uniunea Oraşelor din România

Nr. 416—1924.

Bucureşti 11 Noemvrie 1924.

Iubite Domnule Dandea,

Am citit cu mare interes lucrarea d-tale referitoare la propunerile ce faci în vederea soluţionărei crizei de locuinţe în oraşe prin mijlocirea autorităţilor comunale.

Studiul ce ai făcut într'un timp atât de scurt după adunarea dela Cernăuţi merită toată admiraţia şi lauda noastră, mai ales că şi cu această ocaziune ai întărit afirmaţiunea ce am făcut în Congresul Uniunei Oraşelor, că eşti unul din cei mai inimoşi şi harnici primari.

Credinţa noastră este că în primul rând chestiunea înzestrărei oraşelor cu noui construcţiuni pentru locuinţe, priveşte o necesitate sanitară, căci în majoritatea lor oraşele au destule case, dar cu totul insalubre şi nehigienice.

Dacă în unele părţi ale ţărei sunt şi îndemnuri de alt ordin, apoi trebue ţinută în seamă şi folosită experienţa făcută de diverse societăţi de construcţiune.

In studiul ce ai făcut sunt părţi de o netăgăduită importanţă tratate cu multă competinţă, dar cea ma delicată din părţi şi anume aceia a chestiunei financiare, cere o foarte mare chibzuinţă, deoarece puterea de suportare a taxelor de către contribuabili a ajuns a limită în acest moment.

Din nenorocire cu anul 1923 edificările de noi construcţiuni sunt oprite prin faptul că chiriile au început să scadă simţitor şi nu mai pot acoperi nici remunerarea capitalului învestit în ele.

In adevăr — şi vorbesc mai ales de Capitală — faţă de restrângerea de numerar şi faţă de menţinerea costului urcat al manoperei şi materialului de construcţiune, deşi a intervenit o mare stagnare în construirea de case, totuşi au rămas foarte multe apartamente neînchiriate, iar societăţile respective înregistrează pagube simţitoare.

D-ta propui multe şi variate soluţiuni. Din toate acestea cu siguranţă că se vor putea găsi unele care să dea putinţă unor oraşe cu concursul guvernului şi al parlamentului ca să poată edifica locuinţe cu deosebire necesare în ţinuturile alipite pentru militari şi funcţionari.

Apreciind cum se cuvine studiul D-tale, te rog să primeşti admiraţia mea pentru puterea de muncă cu care eşti înzestrat.

Al D-tale,

Dr. I. Costinescu,

Primar al Capitalei şi Preşedinte al Uniunei Oraşelor.

www.dacoromanica.ro

STUDIU

asupra rezolvării prin edificare a crizei de locuinţe şi asupra improprietărirei cu case a funcţionarilor şi muncitorilor. În anexe: Proectul de lege şi formulare referitoare.

Prefaţă.

La congresul Uniunei oraşelor noastre, ţinut la Cernăuţi in zilele de 27, 28 şi 29 Septemvrie a. c. s'a atins şi chestiunea de care se ocupă aceasta expunere.

Cadrele discuţiunilor din congres nu au cuprins desvoltarea chestiunei in mod sistematic; nici nu au putut-o cuprinde din lipsa de timp, fiindcă obiectul pri cipal al congresului a fost proiectul de reformă administrativă. Chestiunea construcţiunilor de clădiri a fost atinsă numai la „Diverse." Din lipsa timpului şi fără o pregătire specială nu am voit să iau acolo cuvântul. Cred mai util, dacă incerc a face aici o expunere şi a propune unele măsuri concrete cari să garanteze inceperea construcţiilor de case.

Că situaţia actuală a locuinţelor e intolerabilă, plină de pericole iminente pentru stat ca şi pentru individ, — este deja un fapt indiscutabil. Asemenea s'a căzut de acord asupra adevărului, că numai reinvierea construirei de clădiri poate asana starea intolerabilă de azi. In lumea intreagă s'a constatat şi imprejurarea, că fără un ajutor *pozitiv* din partea statului şi a comunei nu se poate ajunge la nimic pe acest teren. Statul şi comuna au nevoie de bani, ca să poată pune la dispoziţie *capital eftin pentru construire şi pentru a ţinanţa construcţiile* pentru locuinţele necesare functionarilor inclusiv armata.

Improprietărirea funcţionarilor **cu case de locuit** — contra reţinerii pe 25-30 ani a indemnizaţiei de chirie care trebue majorată: este o datorinţă morală şi naţională a statului şi a comunei. Numai astfel se vor putea naţionaliza oraşele. Numai aşa i-şi vor putea asigura funcţionari capabili, corecţi, cari să aibă un trai cât de cât omenesc şi aşa vor da exemplu intreprinderilor particulare de a face şi ele sacrificii pentru construire de clădiri.

Spinarea acestei acţiuni ar fi legea a cărei proiect îl dau şi a cărei expunere de motive se poate considera prezenta lucrare. Ea se bazează pe studii-observări de 5-6 ani, incercările de până acuma şi pe exemplele cari ni-le dă străinătatea.

In timpuri extraordinare trebue şi mijloace mai pronunţate. Accentuez şi eu vechiul adevăr, că dacă voim realizarea unui scop trebue să aplicăm mijloace acomodate.

Pentru ca oricine să-şi pòată forma o idee clară despre modul cum concep chestiunea, dau pe lângă proiectul de lege şi formularele, scriptele necesare la infiinţarea unei societăţi de construcţii in baza legii propuse.

Vor fi, sigur, multe voci contra celor propuse. Multe interese se vor simţii jignite; consideraţii de oportunitate politică vor cerne poate şi ele măsurile preconizate în proiectul de lege.

Dar dacă cei chemaţi au inţelegerea importanţei sociale *şi naţionale* pentru restabilirea regimului normal al locuinţelor la oraşe şi mai ales dacă au *curajul de a voi* şi mijloacele — baream o parte din cele aici arătate, — in 2-3 ani *România va fi in privinţa locuinţelor la oraşe cea mai normală ţară de pe Continent.*

Sunt conştiu de multele mancităţi ale expunerii mele. Unele propuneri, feluri de impozite sunt repetate sub mai multe forme. Gruparea chestiunilor lasă mult de dorit; expunerea lor nu e nici sistematică, nici completă: tot lucruri cari se vor putea indrepta şi intregi la o nouă prelucrare. Ştiu că prezint astfel in proiectul meu de lege, ca şi in expunerea ce-i premerge, — numai o mas-

www.dacoromanica.ro

să de materie brută, care trebue selecţionată, completată. Dar sunt conştiu şi de acea, că massa aceasta cuprinde in sine *singura soluţiune posibilă a crizei de locuinţe* şi inlăturarea sigură a urmărilor ei detestabile. Aici e *valoarea practică* indiscutabilă a expunerei şi a proiectului de lege.

Prelucrarea sistematică şi ştienţifică a materialului, selecţionarea lui prin alegerea formelor de impozit mai acomodate, in general, precizarea, definirea exactă a fiecărei chestiuni şi a caracterului fiecărei propuneri nu o am putut da, ne având timpul necesar. Am inceput lucrarea — fără a intrerupe nici munca mea oficială — abia la inceputul lunei curente, după ce m'am reintors dela congresul oraşelor Române din Cernăuţi. Acolo am primit — dela mult stimatul şi iubitul preşedinte al Uniunei oraşelor, Dl. Dr. I. Costinescu, primarul Capitalei, — şi impulsul, incurajarea de a concretiza ideile expuse aici.

Fac propuneri concrete, motivez de şi sumar şi accidental — din punct de vedere practic şi ştienţific necesitatea, justeţa şi reuşita sigură a măsurilor ce propun.

Dacă totuşi nu se va face nici acum nimic pozitiv, — cauzele vor fi tot consideraţiile de oportunitate politică, influenţa celor interesaţi, care prea des omoară la noi orice avânt. Eu şi in acest caz, — care aş voi să nu obvină, — barem am conştiinţa liniştită că: dixi et salvavi animam meam.

Târgu-Mureş, la 25 Octomvrie 1924.

Dr. E. A. Dandea.

I. Consideraţiuni generale.

Trebue să constatăm, că progresul febril al secolului ultim nu a fost general. Pe terenul construcţiilor orăşăneşti s'a făcut relativ foarte puţin. S'au construit edificii puternice ca massă, — la noi puţine şi de acestea — însă în privinţa artei, esteticei şi higienei ne vedem de acord cu dr. ing. M. Wagner,*) că:

„Epoca industriei libere a creat cu miliardele sale mai puţine bunuri culturale, ca organizaţia rigidă a edificărilor orăşăneşti din secolele trecute, cu milioane.“

Privind starea de fapt aşa cum se prezintă, trebue să recunoaştem totodată, că nici din punct de vedere social starea generală a locuinţelor nu e mai bună azi ca acum 50 de ani; ba la massa mare a poporului, s'a inrăutăţit chiar.*)

Datele statistice au dovedit — faptul neaşteptat, că gospodăriile orăşăneşti dispun în medie de mai multe incăperi, ca cele de la ţară şi în consecinţă spaţiul care cade — pe fiecare cap de locuitor. e mai mare la oraşe. Situaţia în aceasta privinţă este aceaşi pretutindeni. La sate e mai mare ca la oraşe inghesuirea absolută a locuinţelor, dar e cauzată numai de numeroşii membri ai unei familii sau familii de aproape inrudite. Faptul acesta precum şi imprejurarea că ţăranul petrece aproape toată ziua, — ba vara şi nopţile — în aer liber, reduce mult urmările sociale desavantajoase a situaţiei acesteia.

S'a dovedit prin statistică şi faptul, că tendinţa imprejurărilor de locuit inainte de război la oraşe, mergea, încet dar fără intrerupere, spre ameliorare: locuinţele relativ mari se sporeau şi astfel numărul locuitorilor pe o cameră scădea. Războiul se înţelege a pus capăt şi la oraşe tendinţei spre bine.

La ţară lipsa de progres în chestiunea locuinţelor e evidentă. — In oraşe paralel cu creşterea extraordinară a populaţiunei, e drept, s'au construit edificii uriaşe, dar inghesuite unele într'altele. — Singur confortul personal al clasei de sus s'a perfecţionat, după cum e şi natural în aceasta epocă a egoismului nelimitat.

In urma răsboiului, adecă a situaţiei economice create de grozavul cataclism azi am ajuns deja acolo, că am renunţa bucuros la ceva monumental şi de artă în construcţii, la orice exigenţe architectonice şi orânduire economică a cartierelor**) ba şi la unele cu ordin de igienă, numai de near fi posibilă barem acoperirea aproximativă a nevoilor momentane. Am saluta cu bucurie şi construirea unor conglomerate fără prevederi de igenă perfectă, cu mai puţină artă, căci, *în oraşe chestia locuinţelor este azi cea mai grea şi mai urgentă problemă socială*, la rezolvarea căreia năzuesc nu numai administraţiile oraşelor, dar — mai cu seamă în Apus şi statele. — Criza aceasta nu e locală şi nici o nevoe specială a ţării noastre. Ea este un neajuns general al Europei de după război.

Raţionamentul logic ar fi făcut deducţia, că incheindu-se pacea, industria construcţiilor va reveni ca prima, pentru a putea plasa sporul populaţiei din cei cinci ani de război când nu s'a construit nimic. Dar s'a întâmplat chiar contrarul. Toate celealalte industrii şi-au reluat, şi-au intenzificat producţia; s'au creat multe industrii noui, numai construcţiile nu s'au pornit, cu toate că sporul populaţiei a luat o rapiditate extraordinară.

Trebue să ştim însă că populare rapidă a oraşelor nu înseamnă câştig efectiv în populaţiunea ţării.***)

*) Bauwirtschaft etc. Stuttgart 1917.

*) E. A. *Dandea:* Chestiunea locuinţelor, „Administraţia“ No. 3, 10, 11, 13—16 şi 24, Cluj 1922.

**) Renè *Maunier:* L'origine et la fonction économique des villes, *Paris.* Ed. V. Giard.

***) Fürst v. *Bülow*: „Deutsche Politik.“

www.dacoromanica.ro

Deşi cazurile de moarte sau redus relativ, prin perfecţionarea în oraşe a măsurilor sanitare preventive, totuşi, micşorarea progresivă a cazurilor de naştere, condiţiunile mai dificile de trai, accidentele şi epidemiile, — faptul, că orăşenii stau mai puţin la aer curat ca săteanul care e mai cu seamă agricultor: toate acestea contrabalansează avantajul reducerei cazurilor de moarte. Aşa rămâne incă un minus în defavorul oraşelor, adecă, în ultima analiză, în dauna ţării; mai ales, când, impopularea oraşelor se face — ca în timpurile noastre — prin imigrare dela sate, nu prin excedenţă de naşteri.

II. Cauzele crizei de locuinţe.

Principalele cauzele sunt:

1) *Lipsa de construcţiuni noui*, care să compenseze măcar in mică parte sporul natural al populaţiei îngroşate şi de indesirabilii străini aşezaţi în oraşe — de cari s'a incercat fără rezultat să scăpăm.

Alte motive secundare constitue creşterea pretenţiilor populaţiei, imigrarea dela ţară, deteriorarea locuinţelor, dificultatea de a le întreţinea în decursul şi după război, ocuparea locuinţelor prin autorităţii, birouri, industrii şi comerţ, etc.

2) Imigrarea unui număr enorm de refugiaţi şi totfelul de samsari din Polonia (Galiţia), Rusia bolşevică, Turcia (în special greci şi armeni), Ungaria, Germania, Austria etc., unde unii nu pot trăi din cauza atâtor mizerii morale şi materiale, iar pentru alţii terenul în acele state e mai puţin priincios de a se îmbogăţi peste noapte, — ca în ţara noastră. Aceştia exploatând fără scrupul coniuncturile, situaţia economică desechilibrată ca şi larga toleranţă a României au înundat oraşele noastre, — în special Capitala şi cele din provinciile alipite — unde au contribuit foarte mult la scumpirea traiului şi a lipsei de locuinţe.

Vremile ca cele din anii 1711 şi 1712 când în Ardeal se rezolva chestiunea ca d. e. la Turda: prin expulsarea şi „extirparea" valahilor,*) — noi nu voim să le imităm, căci ele sunt contrare firei românului.

III. Cauzele stagnării construirei de clădiri.

Ţara noastră are toate elementele necezare pentru a clădi. Avem din belşug locuri, material, braţe de muncă şi mai cu seamă cerere, lipsă foarte mare de locuinţe. Chiar şi capital avem, dar scump, însă în zadar le avem pe toate, căci nu se construeşte!

Nu se edifică fiindcă capitalul să îndreaptă acolo, unde poate realiza câştig mai mare, nu unde pretind necesităţile sociale. Întrucât aceste două consideraţii sunt diferite — cazul nostru — capitalul apucă fără şovăială drumul prim. Fără profit nici chiar un product gata nu ajunge la consument decât prin intervenţia autorităţii.

Desvoltarea capitalizmului a făcut, că proprietarul de casă e azi şi el întreprinzător, locuinţele fiind marfă prea cerută de consumenţii-chiriaşi. Proprietarul nu mai consideră capitalul de fapt învestit, ci caută să scoată din edificiu profit de capital rulant, ca şi din alte întreprinderi. Se vede clar aceasta tendinţă la locuinţele în case noui, unde legea nu impedecă pe proprietar în stabilirea liberă a chiriei. Şi după cum au avut rezultate contrari celor dorite maximările, reprimările de preţuri la celelalte mărfuri, fenomenul aceasta a trebuit să se producă şi la locuinţe.

După cum la celelalte mărfuri lipsa de oferte se poate asana, — nu prin maximări, ci — numai prin *potenţarea producţiei* deci mărirea ofertei, tot acela e cazul şi cu locuinţele. Deşi nu singură, dar una dintre cele mai mari piedeci ale producţiei de locuinţe este lipsa de capital eftin pentru construcţie. După cum am văzut. Capitalul de azi nu se pretează decât la afaceri de scurtă durată unde câştigul (ev. participarea la beneficiu dar nu şi la pierdere), e mare şi imediat realizabil. Din acest motiv construirea nu atrage de loc capitalul.

Aceasta caracteristică esenţială a capitalului să evidenţiază şi prin următorul fenomen interesant: între numărul construcţiilor de noui clădiri şi între cazurile de vânzare-cumpărare de case vachi este raport invers.*)

*) *Nota.* In 1913 au fost în Cluj 5731 case. Din 1913 până în 1915 s'au construit 306, din 1915 până în 1917 s'au clădit însă numai 12, în 1918 4 şi în fine, în anul 1919 numai 2 case. Şi de atunci încoace încă s'a edificat foarte puţin. Presupunem, că datele nu sunt complete, întrucât s'a clădit şi pe terenuri cari au fost clădite şi înainte, nu numai pe celea pe cari încă nu existau construcţii. Totuşi tendinţa de stagnare progresivă până la extrem în construcţii e evidenţă şi ea continuă a dura până azi. Pe durata celor 5 ani a economiei de război s'au făcut doar 18 construcţii. Acest număr trebue considerat cu atât mai neinsemnat, cu cât construcţiile noui au fost aproape exclusiv în dimensiuni mici. Prin urmare în decursul războiului numărul locuinţelor în Cluj nu s'a sporit în nici un caz cu mai mult de 100. Având în vedere, că multe locuinţe au fost ocupate cu birouri etc., ne vedem în necesitatea de a admite, că azi avem mai puţine locuinţe, ca în anul 1915. Iar numărul locuitorilor aproape s'a dublat.

Scăderea numărului construcţiilor este însă în raport invers cu vânzările de case ce s'au efectuat.

În anul 1913 au avut loc in Cluj 225 vânzări de case: în anul 1914, 620; în anul 1915, 344; in anul 1916, 548; în anul 1917, 698; iar în anul 1918 şi 1919 au avut loc 2111 vânzări de case. Acelaşi e cazul şi la oraşul Tg.-Mureş, unde din anul 1913-1917 au fost anual 17—116 vânzări. Dela acest an înainte însă merg crescând-paralel cu scăderea numărului de construcţii noui — până la 483 cazuri, câte s'au înregistrat în anul 1923. În aces din urmă an însă nu au fost decât 2 cazuri de edificări mai importante în oraş.[1])

Datele de sus nu cuprind cazurile, când cumpărătorul a dat mai departe imobilul înainte de a-l transcrie pe numele propriu, trecându-l direct pe numele unei a treia persoane, a noului cumpărător. Aceasta procedură se practica totuşi, şi se practica şi acum pentru a evita spesele duble pentru transcriere şi eventual plătirea unui impozit. Este deci evident, că vânzările au o tendinţa progresivă, şi ele sunt favorizate mai ales de timpurile de nesiguranţă financiară.

In 1914, anul izbucnirei războiului, vedem 650 transcrieri faţă de 225 a anului anterior. După această primă perioadă de

*) Blasiu *Orban*: Torda város és környéke, Bpest. 1889 Pag. 270.

1) Statistica referitoare la Cluj e culeasă de autor în anul 1922 când era funcţionarul acelui oraş, iar cea referitoare la Tg.-Mureş, — în serviciul căruia oraş se află de prezent, — în Octombre a. c.

www.dacoromanica.ro

Într'adevăr, dacă imprejurările, greutăţile şi mentalitatea de după războiu abţine capitalul dela construiri noui, tot aceste imprejurări favorizează chiar tranzacţiile de continuă vindere-cumpărare a caselor, specula cu imobile.

În forma aceasta casa cumpărată este adevărată marfă, care prezintă capitalului o suficientă probabilitate de profit imediat şi posibilitatea de a se transforma în ban „l i c h i d“, oricând. Din cauza lipsei de ofertă în locuinţe şi mai ales considerând dorul de câştig al capitalului ar trebui să se urce chiria enorm, — dacă statul ar admite — pentrucă chiria să asigure capitalului dobânda care o aşteaptă pentru ca el să considere construcţia o învestire cu profit.

După experţi, majorarea speselor de edificare cu 20 procente va avea ca urmare urcarea chiriei cu 33 procente, pentru ca să fie capitalul rentabil plasat. Or, cum spesele sunt de 40—50-ori mai mari ca cele din timpuri normale, spre a asigura capitalului privat rentabilitatea, — chiria ar trebui să se ridice cel puţin tot în acest raport, ceeace e o imposibilitate. Ca circumstanţe descurajatoare a construirei să adaugă la scumdetea capitalului şi nestabilitatea valutară, nestabilitatea pe drept, legile restrictive, scumpetea materialului de construcţie, a braţelor de muncă, dificultăţile de transport pe C. F. R. etc. În astfel de imprejurări este imposibilă reluarea generală a construirilor private fără concursul autorităţilor. Şi nefiind ofertă de locuinţe, care să reducă chiria cu concurenţa crescută în ofertă peste măsura cererei, cum se întâmpla în viaţa social-economică normală — echilibrul s'a zdruminat. Statul a văzut neceşitatea de a pune stavilă urcării chiriei prin legi. Or, dacă chiria nu asigură rentabilitatea investirei capitalului în construcţii, capitalul prival nu va construi pentru trebuinţe proprii fiindu-i mai rentabilă inchirierea locuinţei sau localului necesar. Că nu va construi pentru trebuinţe străine — spre a inchiria — este cu atât mai evident. Pe altruizmul capitalului nici înainte de războiu nu s'a putut conta. Am văzut că altruizmul este contrar naturei capitalului. Excepţiile sporadice observate în decursul veacurilor sunt sau numai aparente, sau confirmă regula.

Capitalul mic incă nu are posibilitatea de a edifica nici pentru necesităţile proprii, din cauza scumpirei terenului, materialelor, salariilor muncitoreşti şi din motivul că ipotecă sau nu se poate obţinea, sau numai cu procente insuportabile. Capitalul mic nu se va investi în clădiri nici din motivul, că chiria ce se plăteşte în casa străină nu se mai urcă, fiind oprită dela aceasta prin lege. Aşa interesele capitalului care ar trebui investit în edificiul nou ar fi incomparabil mai mari, decât chiria ce-se plăteşte în casa veche, ca chiriaş.

Avantajele puse în vedere din partea statului de legile existente, celor ce doresc să construiască sunt sau iluzorii numai, sau ele constitue o parte atât de minimă a capitalului ce ar trebui investit, întrucât nu contribue cu nimic la incurajarea construcţiilor.

Din toate acestea motive nu există probabilitatea de a finanţa în piaţa liberă financiară construirea de case. Mai cu seamă nu azi, când după părerile unanime ale cercurilor capitaliste suntem în toiul unei crize de numerar.

Când capitalul, iniţiativa privată nu întreprinde satisfacerea unei necesităţi publice, fiindcă nu-i aduce profitul dorit, atunci intervine statul, comuna şi sătisface fără câştig, dacă trebue, — chiar cu pierdere. Dacă ar fi altcum nu am avea nicăeri apaduct, canalizaţie, instituţii culturale şi de artă şi nici şcoli. În acest stadiu ne aflăm azi şi cu construcţiile de locuinţe, care problemă a trecut astfel cu desăvârsire *în domeniul problemelor sociale.*

Dar în case *numai* plănuite nu se poate adăposti nici un singur om, iar cu capital *numai* imaginat nu se poate clădi nici o singură casă.

IV. Necesitatea şi urgenţa reinceperei construirei de clădiri;

motivele naţionale şi sociale cari o impun.

Starea prezentă a construcţiilor în comune e derivata deplinei libertăţi a desvoltării individuale. Acest spirital secolului trecut s'a desechilibrat prin consecinţele economice şi mentalitatea creată de războiu şi de urmările lui. Secolul nostru însă are o altă tendinţă subordonarea obligatorie şi coercitivă a interesului particular intereselor masselor.

Dispoziţiile legislative de până acum, nu au realizat aceasta subordonare.

Legea chiriilor este o paliativă slabă; care apără numai interesele prezentilor chiriaşi în posesiune exasperând proprietarii. Dar nefiind locuinţe disponibile, comisiunile mixte de incartiruire nu au posibilitatea să plaseze nici funcţionarii ne cum să poată fi incartiruiţi particularii, cari nu se bucură macăr de sprijinul problematic al acestei comisiuni. Orice avantaj s'ar crea prin astfel de legi uneia din ambele părţi, aceste dispoziţii ingreunează în aceiaşi măsură condiţiunile de viaţă a celeilalte categorii de cetăţeni.

---

nesiguranţă generală, pe anul 1915 iar se observă norma de progresivitate cu cifra de 344 transcrieri de edificii din acel an, care cifră în anul 1917 ajunge la 698 transcrieri în anii 1918 şi 1919: — timpul nesiguranţei economice, a crizelor de circulaţie şi a speculei favorizată prin imprejurările cele mai variate — avem 2111 transcrieri.

Cauzele numeroaselor cumpărări de case trebue să le calificăm de absolut nereale şi anormale în timpul când proprietarul nu dispune singur de incăperile casei lui, când chiriile nu se pot urca, când intreţinerea costă sume mari; asemenea şi taxele de transcrieri sunt urcate, ca şi impozitele. Schimburile numeroase în persoana proprietarilor se explică numai prin nesiguranţa economică financiară, rizicul comerciului şi prin spiritul de specula care predomină societatea şi indeosebi partea ei imbogăţită în războiu. E dureros însă ca schimbările în persoana proprietarului, fie ele cât de dese, nu inmulţesc locuinţele nici nu ameliorează cu nimic mizeria de locuinţe.

www.dacoromanica.ro

S'a relevat şi la Congresul Oraşelor,*) că statistica sporului elementului românesc la oraşe trebue să ne ingrijoreze peste măsură. Aceasta, mai ales în ce priveşte provinciile alipite. Dar, până când din lipsa de incăperi nu se pot instala nu numai intreprinderi, şi comercianţi noi, dar, nu putem adăposti nici chiar instituţiile culturale, profesorii şi funcţionarii de cari avem absolută nevoe: cum să revină viaţa normală? Cum să se romanizeze oraşele prin penetraţiunea naturală a imprejurimei româneşti, când abia se pot aşeza, autorităţile ne cum să fie loc pentru particulari cari ar dori să se mute la oraş sau pentru intemeierea de noui familii? Provincia e romanească în 80% chiar şi în Ardeal. Cu toate acestea oraşele — dacă şi nu mai sunt „furnale de maghiarizare" cum le numea D. Bethlen, actualul priministru al Ungariei — au rămas străine, în primul rând din cauza lipsei de locuinţe. Lipsa de locuinţe înlocueşte azi subjugarea imperiilor străine de altădată, cari constrângeu românii să rămână la sate, excludându-i din industrie, comerţ ca şi din funcţiunile publice. Acelaşi rezultat il dă azi lipsa de locuinţe: românii nu se pot muta la oraşe, cei cari sunt acolo nu pot lega căsătorii sau numai cu străinii, băştinaşi în oraşe.

Primele cumpărări de imobile urbane de către români s'au făcut imediat după actul unirii şi în anul următor. Dar în lipsă de capital nu s'au exploatat nici pe departe ofertele ce se prezentau. În acest timp însе a inceput să afluеze la oraşe un număr mare de străini dela sate: foşti functionari, cârcimari etc., mai ales maghiari şi evrei cari se simţeau incomod între populaţia românească pe care o exploatau. Aşa băteau în retragere către oraşele *lor* în ce priveşte situaţia numerică şi economică. Acestea sunt cauzele pentru cari străinii aşezaţi în oraşele provinciilor alipite se sporesc în proporţie mai repede ca românii cărora li se pun atâtea dificultăţi în calea aşezării ori creierei unui cămin familiar în oraşele instrăinate.

Nu mai puţin dezastru prezintă partea socială a chestiunei. Intr'adevăr, lipsa şi mizeria de locuinţe este izvorul şirului fără sfârşit a încet dar sigur a ucigătoarelor flagele sociale: murdăria, insecte, chi.ia de pat şi jumătate de pat, prostituţia, tragedii familiare, zile şi nopţi petrecute în cafenele şi crişme. Ca rezultate urmează: spitale şi temniţi tixite; tuberculoză, boale sexuale şi contagioase, ca şi nemulţumirea populaţiei şi desechilibrul ei sufletesc. În locuinţele din cocioabe, fără lumină, fără aer nasc mamele copii rachitici. De acolo, se plăteşte cel mai dureros tribut morţii.

Situaţia insalubră fără confort a locuinţei este şi cuibar cald pentru curentele subversive. Deja List, marele criminalist a constatat, că neşte locuinţe bune valorează mai mult ca o duzină de noui legi penale.

Dar azi întâlnim nu numai locuinţe însalubre. Avem cazuri multe de locuinţe-vagoane deteriorate, locuinţe în poduri şi pivniţe, anticamere, locuinţe în odaia de baie, în grajd, în cămara de lemne ori chiar sub un şopru sau în cloacă. Am văzut şi cazuri când familii cu membrii numeroşi, femei şi copii bolnavi au stat luni de-a rândul sub cerul liber, spre marea glorie a mult lăudatei noastre civilizaţii. Natura a creiat tuturor vietăţilor posibilitatea de a se adăposti în mod corespunzător condiţiilor lor de viaţă, numai omul secolului nostru a ajuns în aceasta privinţă mai rău ca oricare animal.

*) Cernăuţi, Septembre 1924.

V. Mijloacele de asanare.

Starea în care se află chestiunea locuinţelor — am văzut — e întolerabilă şi remediile deja folosite, neeficare.

În consecinţă se impune o schimbare radicală în direcţiunea şi în politica de construire. Se impune alcătuirea unui plan central financiar, technic şi social — pentru îndrumarea raţională a chestiunei nouilor clădiri, cari cu toate greutăţile trebue să înceapă a se clădi. Nici decum nu putem aştepta până la asanarea generală a economiei sociale, a comunicaţiei pe C. F. R. etc. Ba tocmai rezolvarea chestiunei locuinţelor este una dintre principalele premise a consolidării şi normalizării. Or, pentru revenire la normal nu avem nevoe de cetăţeni mulţumiţi şi liniştiţi? Şi pentru echilibrul sufletesc ştim ce înseamnă un cămin sigur şi plăcut. Puterea Angliei stă — după mulţi — în aceste căminuri.

Omul sătul greu îşi poate imagina foamea, fie ea descrisă cât de elocvent. Cel mult din observarea nemijlocită a celui ce flămânzeşte îşi poate face doar o idee palidă despre suferinţele lui.

Asemenea e imposibil ca cineva să-şi imagineze din patul său — curat alb, singur în una sau mai multe camere, — starea sufletească şi fizica a mizerabililor loviţi de mizeria adăpostului. Dintre ei stau — chiar şi în micul nostru oraş — 10 până la 20 de înşi, de diferite etăţi şi sexe, din 5—6 familii, detot străine, în o cameră scundă, umedă şi murdară.

Dacă ar face barem anchete la faţa locului şi cei ce au putere să ajute, sigur nu ar mai intârzia şi mijloacele reale. Atunci propunerile noastre ar fi apreciate şi realizate.

Este cert că mizeria de locuinţe atinge simţitor şi în multe puncte interesele naţionale şi sociale a ţării. Ea atinge şi interesele tuturor cetăţenilor.

Ea perpetuează nesiguranţa, fantoma rămâneri fără adăpost ca şi mizeriile create în mod necesar de rechiziţii şi de restrângerea liberei transacţiuni. Ea reduce puterea de muncă şi omoară mulţi cetăţeni.

Considerând toate imprejurările în urma cărora suferim de flagelul social al mizeriei de locuinţe, si mai ales, urmările acestei stări, cari sunt pe punctul de a deveni un pericol pentru stat, cuvântul de ordine a cercurilor noastre chemate trebue să fie:

Imediata incepere a construcţiilor de locuinţe la oraşe.

www.dacoromanica.ro

Numai aşa se vor putea sista în curând toate neajunsurile izvorite din cele expuse mai sus.

Halul de azi nu se mai poate tolera; ceva trebue făcut. *Incercările de până acum au eşuat în lipsa de bază financiară.* Trebue ca autorităţile să creeze primadată baza aceasta şi apoi să dee impuls eficace pentru construiri şi exemple cetăţenilor. Încurajerile de până acum în cadrele politicei sociale şi financiare ale oraşelor sau dovedit de insuficiente.

Cum capitalul privat nu e dispus să se investească în construcţii din motivele arătate mai sus, problema aşteaptă o rezolvare: cine va construi şi cu ce mijloace?

S'a convenit, că singurul mijloc de ajutare este construirea de case noui, şi că pentru a putea face aceasta ne trebue capital eftin şi uşor amortizabil. E firesc, ca toată lumea să aştepte pornirea acţiunei din partea autorităţilor. Însă în imprejurările descrise şi întreprinderiie publice vor avea risicul unui deficit considerabil.

Până aici nu am spus nimic nou, ce să nu să fi scris sau discutat şi la noi, poate s'a discutat prea mult. Capitolul următor să fie destinat propunerilor concrete, asupra nouilor impozite, izvoarelor de venite din cari statul şi comuna nu numai să se acopere pentru eventualele riscuri, dar să poată opera *ridicarea corespunzătoare a indemnizaţiei de chirie a funcţionarilor şi finanţarea improprietăririi lor cu case.*

Aici trebue să reamintim şi faptul, că maghiarizarea oraşelor din Ungaria de odinioară s'a săvârsit prin funcţionarii publici comercianţi şi industriaşi maghiari, aduşi din toate colţurile ţarii şi cari au prins apoi rădăcini în oraşe, chiar fiind improprietăriţi de către stat cu case.

Cu voinţă *creatoare* şi tenacitate vom reuşi şi noi.

VI. Câştigarea capitalului.*)

1) *Impozitul de nivelare a chiriilor,* va fi baza financiară echitabilă şi solidă a acţiunei. Într'adevăr chiria prin intervenţia statului nu s'a ridicat în raportul pretins de spesele edificării şi nici în proporţie cu capitalul pe care îl reprezintă acum edificiile vechi. Se impune deci dela sine, ca statul sau comuna să folosească acesta imprejurare pentru a percepe o dare pe chirii. Aceasta dare nu ar fi prea apăsătoare pentru chiriaşi, deoarece fără intervenţia statului plusul chiriei pe care ar fi obligaţi să-l plătească s'ar fi urcat mult peste această limită, ba ar fi de 10—15 ori mai mare, decât chiria actuală. De altfel chiria este sigurul lucru care tocmai prin intervenţia statului nu s'a scumpit în raport cu urcarea preţurilor altor necesităţii de trai.

Mod de a razolva problema capitalului necesar pentru construcţii ar fi deci nivelarea intereselor sumelor investite în construcţiile de inainte de răsboi cu a celor necesare la construcţiile de azi. Cu alte cuvinte nivelarea valorii locative a acestor două categorii de case.

Să luăm cazuri concrete. Dacă cifrele nu vor fi exacte, dedúcţiile totuşi rămân bune. Înainte de război trebuia pentru construcţia unei camere — incluziv teren şi apartinenţe — 3000 L; valoarea locativă era 300 L. La 2 camere 6000 L; valoarea locativă era 600 L.

La 4 camere 20,000 L; valoarea locativă era 1400 L. Azi costă o locuinţă de o cameră 60.000 L. valoarea locativă 5000 L; două camere 100.000 L. valoarea locativă 8000 L; patru camere 200.000 L. valoarea locativă 16.000 L.

La calcularea valorii locative am luat ca bază 8—10 %. Valoarea locativă nivelată va fi:

la locuinţă de 1 cameră (300 + 5000) *2650* L.
„ „ „ 2 „ (600 + 8000) *4300* L.
„ „ „ 4 „ (1400 + 16000) *8700* L.

Statul sau comuna să edifice case noui, să le închirieze cu chiria nivelată. Chiria corespunzătoare învestirii de azi şi aşa numai puţini o ar putea plăti. Chiria funcţionarilor să se urce la suma acestei chirii nivelate. Aceasta chirie reţinută are să amortizeze capitalul obţinut de către funcţionari pentru edificare, în formă de împrumut eftin. *Chiriile caselor construite inainte de războiu să se urce prin lege până la chirta nivelată şi aceasta* **urcare să se perceapă de către stat.** Din sumele aşa realizate s'ar putea majora chiria funcţionarilor şi restul s'ar atribui fondului de construcţie.

Chiriaşii vor protesta sigur contra urcării chiriei. Dar mulţi dintre ei şi aşa plătesc chirie urcată sub diferite forme deghizate: filodorme, cesiuni, taxe de intermediare, folosinţă de mobile aproape inexistente ect.

Deosebirea că nu le mai plătesc samsarilor ci comunităţii. La locuinţele mici altcum se poate ameliora urcarea şi transpune pe cele mari.

Samsarii şi intermediatorii vor pierde unele venite, — trebue să admitem.

Casele nouă, edificate de particulari fără subvenţii, rămân la liberara lor dispoziţie.

Prin perceperea unui astfel de impozit pe chirie s'ar impărţi egal între locuitorii caselor vechi şi noui spesele crescute ale producţiei de locuinţe şi ar fi posibil, ca nici în casele noui să nu se plătească o chirie cu mult mai mare, ca cea din casele vechi.

Să incercăm a calcula aproximativ rezultatul financiar al acestui impozit pentru Tg.-Mureş. Chiriile fac după evaluarea din anul 1924 cca 30.000.000 Lei. Din un impozit redus la 30% asupra chiriilor existente ar rezulta 9,000.000 Lei, anual. Clujul are cca 25 mii locuinţe a căror chirie anuală ar fi groso-modo 100 milioane Lei: la aceasta sumă percepându-se un impozit de 30 procente ar rezulta 30 milioane Lei.

Urcarea chiriei de data aceasta nu ar fi în favorul proprietarilor ci a binelui obştesc. Chiriaşii nu pot reacţiona cu drept contra acestei măsuri, deoarece, pe lângă cele deja expuse, ea constitue şi numai o sistare

*) Vezi şi E. A. *Dandea:* Ordonarea gospodăriei orăşeneşti, Cluj, tip. „Ardealul" 1922.

www.dacoromanica.ro

parţială a favorului, de care să bucură singur chiriaşii, tocmai mulţumită intervenţiei statului în această direcţie. Iar chiria, nici îngreunată cu impozitul acesta, nu ajunge nici pe departe suma la care ar fi fost ridicată de către proprietari, dacă s'ar fi lăsat din partea statului curs liber urcării.

Nici proprietarii nu se pot simţi nedreptăţiţi cu acest impozit, deoarece nu ei îl plătesc. Dacă ei totuşi vor protesta, le vom aminti că chiria ce primesc rămâne aceiaşi. Nu au deci nici o altă pagubă, decât pierderea eventualelor venite illegale. Prin interzicerea urcării nelimitate a chiriei nu li se face nedreptate proprietarilor, ei fiind prin această măsură în celea mai multe cazuri numai opriţi de a încassa un profit nemeritat, izvorit din creşterea valorii caselor, ca rezultat al conjuncturilor economice excepţionale, fără nici o muncă activă din partea lor. E deci just, ca proprietarul cel puţin să impartă cu obştea acest profit.

Proprietarului trebue să-i ajungă şi între imprejurările de azi, dacă primeşte şezând 10—15% după capitalul său în formă de chirie. Aceasta dobândă o şi are dacă e proprietar vechiu, care şi-a învestit capitalul în edificiu pe timpul când era viaţa economică normală. Iar faţă de cei câţi-va proprietari noi, cari au cumpărat cu sume enorme case, fără să se uite pe ce îşi dau banii, nu putem fi cu conşiderare exagerată doar aceştia sunt în mare parte liferanţi şi imbogăţiţi de război ori speculanţi, cari ş-au plasat capitalul în imobilele acestea numai din unul sau alt motiv de speculă (nestatornicia cursului de valută, schimbul coroanelor, pentru a se aşeza în oraş ş. a.)

Este cu atât mai just ca urcarea să nu-i revină proprietarului, ci societăţii, cu cât şi societatea, comuna, la rândul ei a făcut foarte mult pentru proprietari. Să amintim numai canalizările, apaductul, lumina electrică, gazul metan etc. etc. Plângerea unor proprietari că statul î-i impiedecă în exploatarea fără frâu a condiţiunilor vieţii economice desorganizate, aruncă numai o lumină asupra felului lor de gândire avar, precum şi asupra eticei societăţii de azi. Cred că nici ei nu se gândesc serios că ar putea fi luată în considerare.

Totaşa de puţină bază etică are pretenţiunea de a nu se mai urca chiria nici acelor chiriaşi, cari sunt peste măsură favorizaţi de lege în dauna proprietarului. Din contră, ar fi foarte oportun şi chiar necesar, ca să se ia în fine, măsuri pentru ca toate averile căpătate fără muncă, rodul exploatării nemiloase a imprejurărilor de totfelul, să revină odată comunităţii dela care a fost în ultimă analiză, înstrăinate.

„Şi în modul acesta, fără zguduiri sociale, fără conflicte grele şi de prisos, încetul cu încetul antagonismul dintre săraci şi bogaţi s'ar putea ameliora, fiecare păstrându-şi posibilitatea de a evidenţia şi a folosi facultăţile cu care l-a înzestrat Dumnezeu, dar dându-se şi celor mai puţin înarmaţi mijlocul de a se pune la adăpostul, vicisitudinilor catastrofale ale vieţei."

Impozitul pe chirii, pe lângă menţinerea dării de casă, se practică azi în Anglia, Franţa, Belgia, Holanda' Austria, Germania şi alte state. În tot locul s'a dovedit a fi corespunzător scopului, fiind o dare uşor eruabilă şi fără greutăţi tehnice în încasare.*)

Prin încasarea progresivă a acestui imposit direct s'ar obţinea o sumă considerabilă. În tot cazul bazate pe acest venit anual, la care capital s'ar adauga contribuirile marilor capitalişti, industriaşi şi a cetăţenilor cari sunt şi ei în primul loc interesaţi în chestiunea construcţiilor, ar rezulta un capital suficient, pentru crearea unei instituţiuni cu scopul de a construi.

În anul 1921 oraşul Cluj la propunerea mea şi în urma unei anchete — compusă din profesori universitari mari industriaşi, financiari şi alţi cetăteni distinşi — care a studiat aceasta chestiune, a primit un Regulament pentru incasarea taxei orăşeneşti pe chirie în baza legii comunale şi azi în vigoare în Ardeal şi pentru scopul menţionat. Noile legi financiare au zădărnicit aplicarea lui, cu toate că el obţinuse aprobarea guvernială pretinsă de legea amintită.

2) Tot în aşa măsură e just *un impozit pe locurile needificate* aflătoare în oarş, căci valoarea acestora creşte zilnic fără ca proprietarul se fi investit ceva pentru a construi, — singur numai mulţumită desvoltării oraşului. Terenurile needificate din oraş, ar trebui astfel, impuse cel puţin aşa, ca şi când ar fi construite în măsura caselor invecinate şi ar aduce acelaşi venit. Impozitul pe acestea locuri ar avea pe lângă menirea financiară şi chemarea socială, de a desfiinţa în parte renta de pământ.

3) Îndreptăţirea principiară a *taxei de transcriere* a imobilelor o motivează ştiinţa economică prin apărarea de drept a proprietăţii are o asigură comunitatea, şi care constitue condiţio sine qua non pentru acest act juridic. Asemenea colaborează la actul schimbării proprietarului factorii publici fără cari un atare act cu valoare de drept nu se poate face. Rezultatul ei financiar fiind insemnat, această taxă e şi introdusă mai în toate ţările din Apus, cum era şi în Ardeal până la aplicarea noilor legi financiare în anul 1923: adecă paralel pentru stat şi comună. Dacă d. e. în Franţa şi Belgia taxa comunală e mult mai redusă ca şi cum era la noi, faptul il putem uşor înţelege, când ştim, că taxa către stat era acolo singură 10% din valoarea imobilului.

Mulţi dintre cei mai serioşi reprezentanţi ai politicei sociale văd în taxa de transcriere un mijloc eficace pentru reducerea speculaţiunei cu imobile, care are urmări aşa nefaste asupra stării edilitare şi sociale a comunelor. Teoria s'a dovedit în viaţă. În Belgia, unde statul ia ca taxă 10% din valoarea totală a imobilului, speculaţiunea cu terenuri nu a luat proporţii insemnate. Se poate mulţumi în parte chiar acestui fapt, că acolo prevalează chiar şi azi casele pentru o familie, cu toate că e unul dintre cele mai industriale state. (În Anglia asemenea

*) V. „Die Bauwelt" Nr. 38—1916.

www.dacoromanica.ro

să impiedecă speculaţiunea cu terenuri prin un impozit, anume cu „betterment"-ul.*)

Încă şi în cazul când impozitele acestea ar fi de fapt contra intereselor proprietarilor — ceiace cred că am demonstrat destul că nu e cazul, — fiindcă ei fac cel mult 1% al populaţiunei, iar chiriaşii 99%, — nu ar fi just să ne acomodăm inainte de toate intereselor lor, fie ei o clasă socială cât de importantă. Dacă ne lăsăm influieţaţi de interesele particulare, a întreprinderilor ori cercurilor financiare sau politice, — sigur nu o să facem nici acum nimic.

Dreptul de proprietate, aşa cum era înţeles în dreptul Roman: — jus utendi, fruendi et abutendi — de mult a fost restrâns, iar după războiu sdruncinat din temelii prin reforma agrară şi legile de incuartiruire. Dar nici nu se putea altfel. Omul trăieşte în societate şi dacă nici în vremuri de restrişte nu înţelege dela sine datoria sa — puţini o înţeleg şi pot înţelege — societatea, statul, trebue să şi-o înţeleagă, căci altcum nu poate prospera, ba e ameninţat cu prăbuşirea. Altcum şi sub acest raport, soluţia impunerilor pentru a putea construi, încă este cu mult mai puţin vătămătoare principiului proprietăţii private exclusive, decât legile reformei agrare şi de incartiruire.

Impunerile cari ne-ar face posibilă soluţionarea chestiunei locuinţelor ar putea eventual apăra proprietarii urbani de o expropriere urbană. Cu toate că nu e just, ca cine din intâmplare are mare proprietate urbană să fie scutit de tributul care a fost cerut dela marea proprietatea rurală. La aceasta să adaugă inconvenientul că proprietatea rurală a fost în majoritate română în Vechiul Regat şi în celelalte provincii — barem a populaţiei de baştină. Fapt care la proprietatea urbană nu se poate afirma, deoarece ea este în mare parte în mânile evreilor, grecilor, armenilor şi alţi oaspeţi — noi — nepoftiţ ia ţării noastre.

4) O contribuţie odată pentru totdeauna *asupra celor noui veniţi în comună* încă ar fi justă, deoarece ei se bucură de toate instalaţiunile publice, create din impozitele băstinaşilor. Taxa aceasta s'ar putea percepe tot progresiv, în raport cu starea materială a fiecăruia, ar rezulta o sumă considerabilă. În tratarea amănuntelor acestora însă, aici nu putem întra. Amintim numai că s'ar putea impune şi semnarea de acţiuni la societatea locală pentru clădiri.

5) S'ar putea *constrânge la semnare* de capita. — la societatea ce vom descrie — *cei cu locuinţe mari* în baza următoare:

În principiu nu se admit locuinţe mai mari, decât cele cu două camere şi apartenenţe. Nu se admit — în principiu — nici alte localuri, sau birouri mai mari. Toţi cari de fapt deţin o locuinţă, local sau birou mai mare, vor fi siliţi prin regulament orăşenesc, aprobat de guvern a subcrie la societatea pentru construcţii, acţiuni d. e. în valoare de 500 lei pentru camera a treia, sau local corespunzător; 1000 Lei pentru camera a patra, sau alt local, 2000 lei pentru a cincea, 3000 Lei pentru a şasea etc.

6) Statul ar putea acvira capital prin *statificarea asigurărilor*, a căror rezerve crescânde se fie plasate în modul cel mai sigur în edificii. Asemenea s'ar putea plasa şi *rezervele casselor pentru asigurarea muncitorilor*, din cari eventual s'ar da muncitorilor case cu drept de proprietate prin intermediul de imprumutur hypothecare eftine. Aceasta metodă ar avea şi insemnătatea social politică, că imobilele indivizilor economiceşte slabi, cari s'ar vinde din motivul neplătirei amortizării hypotecei — ar reveni statului şi mai ales că s'ar lega de glie şi muncitorul.

7) La Congresul oraşelor ţinut la finea lunei Septemvrie 1924 la Cernăuţi, D. Wasserman, consilierul acestui oraş, încă a propus ca fiecare proprietar şi chiriaş să fie obligat să plătească Primăriei anual *zece la sută din chirie, timp de zece ani;* iar Primăria să fie obligată ca din acest fond să construiască locuinţe pentru funcţionari, ofiţeri, meseriaşi şi săraci. Statul să lase libera tranzacţie. Asemenea s'a sulevat idea ca proprietarii cari percep chirii mai mari decât de patru ori chiria din 1916, să fie obligaţi să verse comunei plusul, iar comuna să construiască din acest fond locuinţe pentru săraci.

Alte modalităţi de-a procura capital pentru stat şi comună ar putea fi:

8) *Urcarea impozitului pe circulaţia bunurilor.*
9) *Urcarea impozitului asupra alcoolului.*
10) *Urcarea taxei de 2 % pentru fondul comunal.*
11) *Urcarea impozitului asupra obiectelor de lux.*
12) *O impunere spre acest scop a moştenirilor* în mod progresiv în special pentru cele pe linie laterală.

Toate acestea impozite au avantajul că sunt uşor încasabile, fără proceduri, conscrieri, adecă molestări mari, noui a contribuabililor sătui de vexaţiuni fiscale; se plătesc de intreaga populaţie şi în rate mici zilnice, cari nici nu se simt. Cele mai multe sunt echitabile, motivate şi cu consideraţiuni social-etice. Cetăţeanul cu venituri mici ar plăti de fapt cu mult mai puţin ca cel bogat care consumă mai mult şi mai ales articole de lux.

Pentru a ne putea da seamă barem în parte de rezultatul fiscal, amintim aici, că din impozitul pe alcool percepe statul numai din Ardeal cca 600.000.000 Lei anual. Pentru arătarea indreptăţirii urcării acestui inpozit — afară de momentele sociale — amintim numai că în Ceho-Slovacia cheia acestui impozit e de cinci ori mai mare ca la noi; asemenea Austria, Ungaria şi Jugoslavia — din motive bine chibzuite — încă folosesc o cheie de impunere urcată peste dublu ca România. *Interzicerea fierberei de spirt, vinars acasă, de către săteni şi alţi producători încă ar fi de dorit* atât din punct de vedere fiscal cât şi a ocrotirei sociale.

*) V. Dr. Karl *Keller*: Wertzuwachssteuer, Berlin, 1909. şi Adolf *Damaschke*: Aufgaben der Gemeindepolitik, Jena1920. (Vezi şi sub 13 la acest capitol.)

www.dacoromanica.ro

Din impozitul pe circulaţie s'a incasat numai în Tg.-Mureş în anul 1924 până la 1 Octomvrie 5.033.324·58 Lei; iar din cel asupra circulaţiei asupra obiectelor de lux cca 1.000.000 Lei; cu toate că o mare parte al acestor impozite să reţine de către comercianţi — din motivul imperfecţiunei metodei de incasare.

13) Un izvor de venit just şi totodată foarte important ar fi *pentru comune* taxa pe urcarea valorii, în forma ei engleză numită *„betterment."* Cuvântul acesta inseamnă înbunătăţire. Principiul pe care se bazează este, că proprietarii de imobile să restitue comunei barem o parte din cheltuelile edilitare, cari ridică nemijlocit valoarea caselor sau terenelor. Modul acesta de impozit s'a întrodus în Anglia deja în anul 1427, apoi în 1531 în ordonanţele date de Henric al VI. şi al VIII-lea în chestiunea taxelor de canalizare. Prima lege referitoare s'a adus la 1691 în Statul New-York al Americei de nord. De atunci s'a desvoltat şi perfecţionat în continu modul de aplicare. Azi este mai ales în statele Anglo-Saxone baza gospodăriilor comunale. Motivarea aplicării generale in acele ţări a texelor de betterment este justeţa lor din punct de vedere etic, ca şi rezultatul fiscal insemnat. Într'adevăr, prin lucrări publice: deschideri şi regulări de străzi, edificarea canalizaţiei, apaductului, trenului etc. etc. ca şi prin desvoltarea, impopularea naturală a comunei, se obţine de către proprietari o plusvalută foarte mare, aşa numita rentă financiară. Că ce proporţii poate lua aceasta urcare de valoare la care proprietarul nu contribue nici cu cea mai mică muncă, se evidenţiază din celebrul exemplu internaţional, care este cazul Kilian. Anume in anul 1820 un anume Kilian a cumpărat in Schöneberg lângă Berlin un teren de cartofi cu 8100 Mărci, care teren a fost apoi vândut de erezii lui prin anul 1870 cu 6 milioane de mărci. Aceasta plusvalută voeşte bettermentul să o asigure, în parte, comunei.

O formă nouă, încă neutilizată a perceperei plusvalutei nemeritate în folosul comunităţii ar fi următoarea:*) în urma devalorizării banilor datoriile hypothecare di'naintea războiului în cea mai mare parte s'au plătit. Plus-valuta aceasta nemeritată în folosul debitorilor, ar trebui utilizată în favorul construirei de case. Aceasta s'ar putea face:

a) Prin reinscrierea tuturor datoriilor plătite după August 1914, în cartea fondulă la foaia de sarcini anume în folosul statului; sumele valoare auor de atunci s'ar converti în hârtie valuta actuală.

b) Prin crearea unui impozit general asupra rentei de pământ (revenu cadastral, allgemeine Bodenrentensteuer**).

Din partene nu putem întra în critica acestor metode. Amintim numai, că nu am afla imposibilă aplicarea lor relativ la *marea proprietate urbană scăpata numai din lipsă de atenţie de expropriere.*

*) Tablettes Doc. Municipales No. 31—20 Sept. 1924, Bruxelles.

**) Zeitschrift f. Wohnungvesen No. 5—1924, Berlin.

Acestea ar fi principalele izvoare de venite, din cari statul şi comuna ar putea indeplini datoria lor socială şi naţională faţă de chestia locuinţelor. La motivarea specială dată în cele precedente relativ la echitatea şi justeţea celor propuse, mai adaug numai următoarea constatare care demonstrează în general, că societatea poate şi trebue să pretindă un mai mare sacrificiu dela îndivizii ei economici.

Contra propunerilor de a se urca impozitele actuale sau de a crea altele nouă, fie ele cât de echitabile, sigur, se ridică cercurile interesate şi cu preacunoscuta plângere, că, nu mai pot suporta nici un ban. Dar nici plângerea aceasta nu rezistă luminei cifrelor. Să luăm *cazul concret al Tg.-Mureşului.*

Într'adevăr, raportul între sumele contribuţiilor din anul 1914 faţă de 1923 este: după date oficiale următorul:

Cetăţenii oraşului nostru au plătit în anul 1914*)

ca impozit de stat	Cor.	922,891·16
anul 1914 ca impozit comunal . . .	„	508,247·87
anul 1914 alte taxe comunale . . .	„	36,585·50
Total:	Cor.	1,467,724·53

Deci venea pe an şi pe cap de locuitor cca 53 Cor. contribuţie, din care către oraş s'a plătit 19·46 Cor. pe cap de locuitor (544,833·37 Cor.) luând de baza 28,000 locuitorii. Faţă de aceasta situaţia din 1923 a fost următoarea:

S'a aieptat în impozite de stat	L.	10,124,067·96
„ „ judeţene	L.	1,510,869·61
„ „ comunale	L.	2,849,959·10
taxe „	L.	692,250·—
Total:	Lei	15,177,146·67

Aşa revine în general 433 Lei pe cap de locuitor din cari să plăteşte către comună 101 L. pe cap de locuitor. Aceasta dacă se încasează toată suma aieptată, cea ce nu e posibil.

Raportul între anul 1923, cu anul 1914: $\frac{433 —}{53 —}$ 8·17 în general, iar la contribuţii comunale: $\frac{101 —}{19 —}$ 5·31.

Prinurmare în Tg.-Mureş cifra impozitelor în general e de 8·17 mai mare azi ca în anul 1914, iar contribuţia cetăţenilor către comună s'a urcat abia de 5·31 ori faţă de suma din 1914.**) Credem, că cifrele vorbesc de sine: doar nu există nici o altă plată (fie ca preţ de materiale, salar, venit etc.) care să se fie urcat în proporţie mai mică faţă de anul 1914 ca contribuţia care o solvesc cetăţenii Tg.-Mureşului către comună, care totuşi nu e cea mai neglijată fie privită din orice punct de vedere.

E interesant să mai ştim, că in Ungaria***) deja la 1908 se percepea un impozit suplementar de peste 100%

*) V. *„Oraşul"* g. o. Tg.-Mureş, No. 16—1924.

**) Indexul general este azi 35—50.

***) Edm. *Lukdcs:* Raport la congresul oraşelor maghiare Bpesta 1909.

www.dacoromanica.ro

faţă de cel al statului: anume în anul 1908 s'a plătit impozit suplementar d. e.

în Eger	105·—	%
„ Măcău	110·98	„
„ Esztergom	119·03	„
„ Gyöngyös	114·—	„
în Szolnok	229·—	%
„ Miercurea-Ciucului	409 %, 392·—	„

după impozitul pe pământ, 17 % pentru scopuri administrative generale.*)

În comune rurale româneşti procentele erau şi mai urcate; d. e. în Silvas, lângă Iara, se încasa şi în anul 1916 nu mai puţin decât 318% impozit comunal. În raport cu străinătatea impozitul nostru comunal este următorul: pe anul 1920 în *Christiania* venea pe cap de locuitor 328 coroane norvegiene, în *Bruxelles* 350 franci belgieni iar în Târgu-Mureş în 1923 101 Lei, În Cluj vinea de locuitor Lei 107·21 în anul 1921.

În vechiul Regat se plătea pe cap de locuitor: Ploieşti 95 L., la Focşani 110 L., la Bucureşti 133 L., la Tg.-Jiu 280 L., iar în Odobeşti 270 L., pe cap de locuitor în anul 1920.**)

Deci excepţia prea marilor împozite nu se poate menţinea nici faţă de adevăr, decum faţă de importanţa. echitatea şi urgenţa soluţionării problemei locuinţelor în interesul general al ţării.

Doar în fine, tot capitalul adunat de stat şi comună sub diferite forme ar revenii în intregime din nou populaţiunei în formă de salarii şi preţul materialelor. Circulaţia vioaie a unei sume insemnate ar inviora intreaga noastră viaţă economică. Cetăţenii mai primesc şi dobânzi după acestea sume sub forma de liniştea căminului familiar, pentru care scop nici un sacrificiu nu e prea mare.

VII. Societatea pentru construcţii de locuinţe eftine.

Stările au ajuns la culmea insuportabilităţii de azi din motivul, că nu s'au luat măsuri mai grabnice. Să nu se obiecţioneze iară, că nu e timpul oportun că se cere şi de astădată sacrificiu dela pătura mai bine situată materialiceşte. Trebue avut în vedere, că şi un sacrificiu mai mare, adus pentru sanarea relelor sociale, în primul loc pentru delăturarea consecinţelor dezastruoase a mizeriei de locuinţe este — după cum spunea Chamberlain deja prin anii 1886 în Londra, — numai o mică, modestă primă de asigurare prin care cei vizaţi se apără contra epiedmiilor şi revoluţiilor sociale, care necesarminte ar urma, dacă lăsăm massele mari în starea de locuit anarchică şi animalică, în care se află azi.

S'au căutat, sigur, multe soluţiuni.

În Oradea-Mare s'a lansat în anul 1922: următorul proiect de construcţie să se edifice d. e. 5 palate de închiriere, conţinând fiecare 100 locuinţe à 2 camere, bucătărie şi 5 10 prăvălii, în total 500 camere şi 25-50 prăvălii. Finansarea să se facă, contractându-se închirierea pe 6 ani cu o chirie de 2000 lei pe an şi locuinţă; chiria pe 2 ani ar fi să se plătească inainte încurgând astfel cel puţin 2,000.000 lei, din care sumă s'ar achita 4% înterese după un capital de edificare de 9 milioane; aşa ar rămânea încă 1.280.000 lei, care sumă adăugată la imprumutul de 9 milioane, s'ar putea începe lucrările.

Din chirii ar încurge anual înteresele de 4% a capitalului şi 8—900.000 lei amortizare aşa că în cca 13 ani capitalul ar fi amortizat, rămânând oraşului sau anteprenorului edificiul; totodată să ameliorează considerabil mizeria de locuinţe.

Asemenea s'a ivit idea, că cei ce au nevoe de locuinţă se clădească impreună o casă constituindu-se în sociatate pe acţii, fiind fiecare locuinţă reprezentată proporţional prin una sau mai multe acţiuni, după cum e locuinţa de mare.

În practică — în mare parte din motivul imposibilităţei de a obţine imprumut ipotecar cu anuităţi umane de 4—5% — acestea propuneri nu s'au dovedit acomodate spre a ne da soluţia care s'a încercat înzadar cu birourile de incartiruire şi închiriere. Acestea din urmă — după gurile rele — au costat atâta, caşicât ar fi fost costul cvartirelor distribuite, dacă locuinţele distribuite de acestea birouri s'ar fi construit din nou.

În tot cazul mijloacele materiale, cari le-au consumat ele, ameliorau mai cu succes şi mai real criza de locuinţe, dacă se foloseau pentru construcţii: în acest caz şi cetăţenii erau scutiţi de şicane, iar statul avea mai puţin cu o autoritate compromisă.

Stările dela noi dau dreptate celui care scrie: „nu ni se pare oare curios, că această criză e acută şi durează de atâta timp, într'o ţară unde materialul de construcţii abundă şi nu cere decât să fie utilizat.

Avem piatră, lemn, cărămidă, fier, nisip, ciment, var; — tot ce poate pretinde un archiect pentru desăvârşirea unei construcţii. Şi aceastea nu la distanţe îndepărtate unele de altele, ci în apropierea gărilor, la îndemână, numai să intinzi mâna. Totuşi lemnele de construcţii îşi găsesc debuşeu mai degrabă în Grecia sau Constantinopol, în Serbia, se vorbea chiar şi de un contract cu Ungaria. Ciudat. Şi la noi nu se poate construi din cauza lipsei de material.

E timpul ca intervenţia energică a statului să pună capăt acestei stări de lucruri.

Dacă să admite rechiziţionarea sau închirierea forţată de locuinţe; de ce nu s'ar admite rechizlţionarea materialului de construcţie? Închirierea forţată înseamnă menţinerea unui paliativ în chestia locuinţelor; rechiziţionarea materialului de construcţie va grăbi efectiv clădirea unor noi locuinţe şi va mări de fapt capacitatea locatară a oraşelor. E vorba însă ca statul să contribue efectiv la rezolvarea cestei crize, construindu-şi edificii macar pentru instituţiile sale. Dimpotrivă, serviciile publice îşi cumpără locuinţe gata clădite în vechiul regat; sau aci în Ardeal rechiziţionează. Când statul dă dovadă de această lipsă de iniţiativă, de ce ne-ar surprinde rezerva particularilor?"

Noi nu credem necesară nici acomodată rechi-

*) Edm. *Lukács*: Raportul citat.

**) Ing. I. C. *Sfinţescu*; „Edilitatea oraşelor şi satelor," Bucureşti, 1921.

www.dacoromanica.ro

ziţia nici comprimarea preţurilor de materiale. Dar statul să-şi facă datoria prin *crearea fondului de construcţie* preconizat de noi.

Legile şi în general dispoziţiile luate de un guvern numai atunci, când acelea sunt deja impuse prin propria lor putere, nu dovedesc capacitatea guvernării. O guvernare înţeleaptă trebue să prevadă, trebue să promoveze binele general independent de interesele particulare. Sunt şi mai ilusorii legile dacă nici aceste măsuri mance nu se execută, constituind apoi o adevărată crimă, când nici cea mai grozavă criză nu rodeşte măsurile ducătoare la scop. Rechiziţiile şi trimiterea *cetăţenilor* la urma lor nu sunt soluţiune. Aici se goleşte o locuinţă, dar unde merge nu are alta. Apoi se poate întâmpla că atâţia câţi trimitem din o comună la urmă lor, totatâţia să fie retrimişi, din altă comună, la urma lor în comuna noastră.

Soluţiunea aceasta este asemănătoare cazului, când în timp de foamete nu am procura alimente, ci am lua prin intervenţie oficială bucătura cea mai necesară din gura celui ce voeşte să o mănânce şi o dăm altuia care flămânzeşte. De multe ori nici nu am putea şti, care anume a fost într'adevăr mai flămând.

Durere, comunei nu îi stă în putere schimbarea acestor lucruri cari trec peste sfera ei de reglementare. Deci se construieşte numai din necesitate absolută, în cadrele propriilor mijloace prea reduse a particularilor fiind statul pânăacum preocupat de alte chestiuni decât ajutorarea *efectivă* a construcţiilor în oraşe.

Construi s'ar putea mai acomodat între imprejurările de azi, numai prin o societate pentru construcţii eftine înfiinţată în fiecare oraş şi privilegiată în mod real de stat şi comună. Societăţii i-se va *asigura capitalul necesar din fondul de construcţie.* Ar trebui încă ajutată între altele şi prin punerea la dispoziţia societăţilor a terenurilor expropiate prin legea agrară din interiorul sau imediata apropiere a razei comunelor, pe cari s'ar putea clădi case sau fabrici pentru producerea materialelor de construcţie. Menirea întreprinderei publice pentru construcţii ar fi satisfacerea necesităţilor generale: eventual prin o conscriere a acestora. Ar construi edificii conform trebuinţelor reale după un plan centralizat, cu mijloacele cele mai rentabile. S'ar aşeza în primul rând funcţionarii, familiile cu copii mulţi, apoi învalizii de război şi cei ce semnează acţiunile societăţii. Statul ar da directivele generale, comuna cele împuse de nevoile locale. — Nici chiar — horribile dictu! — o hiperproducţie în locuinţe nu ar avea urmări dăunătoare. În cazul când s'ar produce mai multe locuinţe ca şi de câte avem nevoe pentru aşezarea celor lipsiţi, având în vedere, că locuinţele noi vor fi mai moderne şi mai higienic construite, locuitorii se vor nizui a le ocupa pe acestea abandonând locuinţele scunde şi nesănătoase. Chiria se va nivela prin jocul cererei şi ofertei; în cazul când s'ar muta în casele noi populaţiunea mai bine situată atunci vor rămânea libere locuinţele vechi, cari vor spori oferta şi reduce astfel chiriile. Aşa vor fi constrânşi indirect proprietarii, la ridicarea nivelului locuinţelor, eventual mai târziu, la construiri noui: toate succese considerabile pe terenul politicei sociale.

Pentru satisfacerea complectă şi generală a necesităţilor de construire — după partea principală, care e cea financiară, imprumuturile eftine pentru cei ce edifică şi pentru industriile în legătură cu construcţiile — se impune luarea măsurilor pentru eftinirea producţiei materialelor necesare, organizarea marei industrii, care va fi chemată să livreze materialul, *îmbunătăţirea comunicaţiilor etc.* Toate acestea realizate, capitalul privat se va îndrepta spre construiri dacă î-si va vedea asigurată (ori chiar garantată faţă de fluctuaţii cum este în Germania deja din 1920) o dobândă de 10—15% a capitalului investit. De prezent, cu toate că are asigurate prin lege unele avantagii pentru construcţii: scutire de impozit către stat şi comună, inlesniri de transport s. a., capitalul — după cum s'a arătat — totuşi află alte afaceri mult mai rentabile, fiind avantajiile asigurate construcţiilor prin lege ori o simplă literă moartă sau numai ilusorii, cum e d. e. inlesnirea la transporturi.

Asemenea am evidenţiat, că statului, comunei, nu li-e permis să aştepte în neactivitate o şchimbare favorabilă a situaţiei economice şi financiare. Nu, deja din motivul, că termenul schimbării inspre bine nu-l ştie nimeni; ba nu-e imposibil nici chiar să se accentueze criza şi deprecierea valutei noastre. Primul pas pe terenul edificărilor, trebue imediat făcut în baza puterii capitalului câştigat prin impozitul pe chirii şi alte resurse acomodate. Cu ujutorul marilor intreprinderi industriale şi financiare, interesate şi ele, în primul rând în producţiunea locuinţelor: societatea, statul poate deja de acum triumfa asupra greutăţilor şi are datoria şi posibilitatea de a prelua primile riscuri.

Întreprinderile sub auspiciile comunei dar conduse de cei mai aleşi *cetăţeni* posed avantajul unei mai mari încrederi în gestiunea lor, şi vor avea în vedere interesele obştei, nu numai afacerile lucrative. Vor executa în condiţiuni mai avantajoase improprietărirea cu case a funcţionarilor, comandele directe ale statului şi ale comunei şi se vor bucura pe de altă parte de elasticitatea şi avantajiile technice a unei mari intreprinderi private. De exemplu s'ar impune şi studiarea chestiunei mutării cazarmelor din mijlocul oraşelor în edificii mai potrivite, cu grădini şi spaţiul necesar, la periferiile oraşului; deschiderea de străzi noui ş. a., la construirea căror lucrări s'ar putea angaja intreprinderea, eventual ajutată de *„armata constructivă."* În actualele cazarme s'ar putea aşeza o parte dintre funcţionari, ofiţerii şi oficiile publice, cari azi ocupă locuinţe.

Se va căuta reducerea speselor de producţie prin construirea în massă a caselor tipuri, pentru cererile obşteşti, prin centralizarea posibilă a întregei gestiun, într'un birou pentru pregătirea planurilor, conducerei; prin angajarea stabilă a inginerilor oficiali se vor re-

www.dacoromanica.ro

duce cheltuelile de salarii şi risipa de muncă pentru planuri individuale. Societăţile din oraşe s'ar putea *federaliza sub egida Uniunei oraşelor.* Aşa, materialul se va achiziţiona în massă, iar importul s'ar putea face pe baza de compensaţie. Acestea şi alte măsuri corespunzătoare vor lucra concentric în scopul de-a face posibilă şi a accelera ridicarea construcţiilor. La început, până la organizarea complectă a întreprinderilor se vor putea da diferite lucrări spre executare în acord întreprinzătorilor privaţi.

Situaţia privilegiată a Societăţii ar avea rezultatul, că ar quasi monopoliza construirea: proprietatea urbană nu s'ar putea clădi prin nimeni în condiţiuni aşa avantajoase ca prin Societatea aceasta. Astfel se va putea face, ca rezultat, o politică conştientă de romanizare efectivă a proprietăţii urbane şi în afară de împroprietărirea funcţionarilor.

Instituţia s'ar ocupa stabil cu dirijarea problemei locuinţelor, unde ar conlucra astfel omul de specialitate technică, cu cel de specialitate administrativă, în conţelegere cu cele mai bune puteri şi capacităţi dintre cetăţeni. Ar majora covărşitor eficacitatea lucrului comun faptul că societatea are mijloace de realizare şi corecitive, deci nu se va îneca în plănuiri şi anchete. Aşa va putea garanta revenirea în 2-3 ani la regimul complectei libertăţi a raporturilor de chirie, şi execută împroprietărirea cu case a funcţionarilor.

Crearea şi funcţionarea urgentă a instituţiunei acesteia*)e singurul şi cel mai natural mijloc pentru rezolvarea crizei de locuinţe în spiritul timpului. Rezolvarea aceasta trebuie începută imediat după un plan şi un scop înainte cugetat ţinându-se seamă de necesităţile sociale, şi culturale, şi având în vedere mijloacele ce stau la dispoziţie în fiecare comună în parte.

Problema care trebuie să o rezolve aceste societăţi e mare. După calcule aproximative ţara noastră are nevoe de circa 500.000 locuinţe.

Unele oraşe au luat măsurile, ce le-a stat în putere pentru a incuraja şi chiar constrânge la construire: scutirea de dare comunală a construc iilor noui şi scutirea de vamă a materialului de edificat; pentru constrângerea la edificare a celor ce sunt în stare să o facă, d. e. oraşul Cluj a subşternut guvernului în 1921 un proect de lege pentru complectarea legii pentru încurajarea construcţiilor (durere, fără să fie luat în considerare), a instituit în 1920. „Taxa pe chirie" care însă a fost desfiinţată prin nouile legiuiri financiare.

În alte ţări inse, s'a realizat cu mult mai mult.

VIII. Exemple din străinătate.

Franţa a obligat oraşele imediat după război prin lege să execute clădiri de locuinţe. A urmat apoi federalizarea oraşelor în scopul unui efort comun, trecându-se la fapte. Statul asigură amatorilor de a construi împrumut fără dobândă pe 30 ani.

*) Vezi anexele.

Anglia deşi nedevastată de războiu a votat în 1919 „Housing and Town Planning Act", în virtutea căreia comunele erau obligate să elaboreze proecte complecte de construcţiuni de locuinţe eftine, cât şi de planuri de ansamblu în vederea desvoltării ulterioare a cartierelor locuite.

Olanda a luat dispoziţiuni similare. Intr'un timp relativ scurt s'au ridicat splendide cartiere sau oraşe, grădini la periferiile Amsterdamului, Roterdamului, lângă Haga, la Scheveningne, la Arnheim.

Statul *Iugoslav* a făcut să se construiască la Belgrad cu ajutorul său efectiv străzi întregi.

Germania a lucrat şi în aceasta direcţie, cea dintâi în mod radical şi cu succes uimitor. Mulţumită acestei măsuri azi Germania construeşte deja anual câte o locuinţă pe toată suta de locuitori.

Fiindcă, după cum am arătat, cauza stagnării construcţiilor este în primul rând lipsa de capîtal, de împrumut convenabil nu scumpetea materialelor şi a muncii: şi în Germania însuşi statul asigură capitalul necesar. S'a constituit impozitul de stat pentru „fondul construcţiilor" şi *oraşele încă sunt* **obligate** *prin lege* de a percepe un asemenea impozit. Trebuinţele de împrumuturi peste sumele astfel încasate le-au pus la dispoziţia statului spre distribuire marile institute financiare şi în rândul prim institutele de asigurare.

Impozitul German pentru construcţii e considerabil. În general cădea 30 M. pe un cap de locuitor încă în anul 1921.

Din un asemenea impozit ar rezulta în România cel puţin 500 milioane lei pe an. Impozitul pe chirii — care are aceiaşi menire — încă e în conformitate cu necesităţile: 25 o o a chiriei, şi era în drum la realizare o urcare nouă. Aşadar urcarea chiriei — după cum am propus şi noi — în aceste cazuri nu-i revine proprietarului, ci fondului pentru construcţii. *Prusia* singură distribue din aceste fonduri anual peste unu şi jumătate miliarde de mărci pentru construcţii noui. — Din suma aceasta nu mai replătesc cei ce edifică deficitul costului de construcţie. Sub acest deficit se înţelege diferenţa între spesele de construcţie azi aşa urcate şi între valoarea stabilă, definitivă a edificiului, care se va stabili peste 20 ani. Costul de construcţie îl acordă statul sau comuna ca împrumut cu amortizare, fără interese pe 30 ani. Aşa să nu ne mirăm, dacă în Prusia s'au construit în anul 1921 nu mai puţin de 40.000 locuinţe, afară da acelea clădite de întreprinderi şi particulari fără nici un ajutor, cari încă au construit 35.000 locuinţe.

După *„Statistische Korrespondenz"* No. 48 din 24 Decemvrie 1921 în Germania au fost în fiinţă pe data de 1 Ianuarie 1921—2516 societăţi de construcţii faţă cu 2126 câte erau în 1 Ianuarie 1920. Plusul de 420 se compune din 476 infiinţări noi faţă de 56 desiinţări. În primele 11 luni ale anului 1921 s'au sporit numărul societăţilor încă cu 640 infiinţări noi, aşa, că

www.dacoromanica.ro

la finea lunei Noemvrie 1921 au fost în total 3186 astfel de societăţi.

Să vedem acuma ce a creat numai una dintre celea 3186 de societăţi, şi cu ce mijloace. *Zeitschrift für Wohnungswesen*", caetul l. din 1922 ne comunică, că oraşul Essen a primit în anul 1919—20 dela stat ca cotă din impozitul pentru construcţii 37.483.600 mărci pentru construcţiile incepute şi terminate în acel an; peste suma de sus a contribuit încă oraşul cu cota sa obligatorie de 12.494,583 mărci: în total deci au fost la dispoziţie 49.978,183 mărci. Din suma aceasta s'au construit în oraşul Essen 352 căsi pentru o familie cu câte o locuinţă, în total cu 1693 camere de locuit; 129 căsi cu locuinţă pentru două familii cu 258 locuinţe, cuprinzând 958 camere de locuit; 29 case cu locuinţă pentru trei familii, cu 87 locuinţe şi 300 camere; 12 case cu locuinţă pentru patru familii cuprinzând la 48 apartamente, 160 camere; 59 căsi cu locuinţă pentru mai multe familii, având laolaltă 335 apartamente şi 1215 camere de locuit. Deci în total 581 căsi cu 1080 apartamente şi 4326 camere de locuit.

În anul 1921 la 13.300.000 mărci acordate de stat şi 6.700.000 mărci cotă obligatorie dată de oraş, oraşul a mai contribuit separat incă 23.320.000 mărci. Aşa apoi s'a construit în acel an din suma totală de 43.320.000 mărci 183 case cu 694 apartamente având în total 2535 camere de locuit şi accesoriile necesare.

Luând în considerare toate construcţiile executate în oraşul Essen dela armistiţiu până în primăvara anului 1922 tabloul complect să prezintă astfel:

S'au construit în total 4933 locuinţe, pentru cari a contribuit

1. Statul cu	60,583.000	mărci
2. Oraşul cu	63,678.100	„
3. Minele de cărbuni cu	63,700.000	„
4. Industria cu	18,422.710	„
la olaltă:	206,383.810	mărci.

Separat de acţiunea menţionată s'a mai construit de către societăţi industriale şi comerciale, fără ajutorul statului sau a oraşului, încă 419 locuinţe şi un cămin pentru neînsuraţi cu 472 paturi.

Asemenea s'au executat de către societatea „Allgemeiner Bauverein", din mijloace orăşeneşti, construirea alor 100 case cu câte un apartament de 3 camere şi accesorii, pentru a să vinde amatorilor în preţ de 160.000 mărci casa.

Germania şi-a fixat următorul *program de construcţie pentru 1924—34*: numărul locuinţelor necesare cu finea anuiui 1923 se pune pe 1·9 milioane; construirea lor ar costa 13,3 miliardé *mărci aur* şi se va efectua din punct de vedere technic în 10 ani. În decursul celor 10 ani nevoile nouă de locuinţe ar fi alte 2·6 milioane, a căror preţ de construcţie ar face 18.2 miliarde mărci — aur. Total 31.5 miliarde mărci aur care sumă Germania voieşte să o câştige cu ajutorul proprietarilor de teren şi construcţii.

Austria s'a folosit de aceleaşi fonduri. Impozitu pentru fondul de construcţii a *Vienei*, conform ordonanţei de executare din 21 Aprilie 1922 a senatului comunal, este următorul:

Impozitul se percepe după chiria anuală brută, inclusiv toate taxele (apa, canal etc.) sau după valoarea locativă, în mod progresiv şi anume:

după prima sumă de 3000 k. 100 %
„ a doua „ „ 3000 „ 125 „
„ a treia „ „ 3000 „ 150 „
etc. până ajunge;
după a unsprezecea sumă de 3000 k. la 600 %
„ „ cinsprezecea „ „ „ „ „ 1000 „ *).

Ungaria a obligat încă din 1921 comunele să edifice locuinţe la cari cheltueli statul contribuie cu jumătate. Se acordă caselor nouă scutire de impozite pe 30 ani.

Belgia este ţară mică şi cea mai greu încercată de războiu. Totuşi a ştiut să afle modalităţile eficace de a veni în ajutorul celor cari voiesc să-şi clădească un adăpost.

Uniunea comunelor belgiene şi statul au subsidiat dela 1918 până la 1921 cu aproape un jumătate miliard de franci construcţiile de locuinţe: ţăranilor şi proletarilor lipsiţi le-a acordat statul bani şi meteriale până la cinci optimi din valoarea casei, iar Banca Naţională le da avansuri cu dobânzi de 2%.

Între astfel de condiţiuni, cu astfel de mijloace criza de locuinţe şi la noi s'ar rezolva; s'ar începe construcţiile în regie a comunelor. Bruxellul a edificat aşa în anul 1923, 6000 locuinţe iar restul ţării alte 19.000,— între cari mai multe oraşe — grădini.

Oraşul *Zürich (Sviţera)* a construit numai în anul curent 1820 locuinţe **) nouă.

In Franţa, Belgia şi Germania se foloseşte la construcţiile noui cărămidă de 4—5 ori mai mare, ca cea obicinuită la noi, fiind scobită şi astfel cu 40 % mai eftină ca a noastră necesitând mai puţin combustibil şi material brut. Se foloseşte des şi material de zidit fabricat, fără să fie ars, pentru a fi mai eftin.

Germania întreagă a construit în anul 1921 în total 600.000 locuinţe! Şasesute de mii de locuinţe într'un singur an,— o locuinţă nouă anual pe fiecare sută de locuitori — e un rezultat mai mult decât apreciabil! Şi rezultatul acesta a mers crescând, având în vedere, că prin urcarea din nou cu 25 apoi cu 100 la sută a impozitului pe chirie, s'a realizat un plus considerabil, destinat exclusiv construcţiilor.

Iar la noi totul ce s'a făcut este un paliativ ce se căzneşte dar nu poate nici temporiza an cu an criza.

Exemplul străinătăţii, a Germaniei şi a oraşului Hessen în special — convinge mai bine ca ori-ce pledoar, că *dacă statul dă comunelor mână de ajutor întru rezolvirea ei, mizeria de locuinţe nu va mai exista mult timp.*

*) Neue Freie Presse No. 20706 din 22 Aprilie 1922.
**) Tablettes etc. N-rul amintit.

www.dacoromanica.ro

Problema locuinţelor e în strânsă legătură cu sănătatea şi bunăstarea generaţiei actuale şi celei viitoare; ar fi util, ca guvernul sau Uniunea oraşelor să încredinţeze delegaţii lor cu studiarea oraşelor-grădini din străinătate. Patria oraşelor-grădini este Anglia, iar promotorul lor D. Howard Ebenezer.

Propagatorul oraşelor-grădini în Franţa d. Agache, a concretizat noua tendinţă, în frazele acestea:

„Este de o importanţă capitală, pentru sănătatea rasei precum şi pentru desvoltarea ei intelectuală şi morală să construim în mare, locuinţe suficiente, în cele mai bune condiţii de hygienă, confort şi agrement". Oraşe-grădini de model sunt d. e.: *Dourges* lângă Henin Liétard, *Arcueil-Cachon* şi *Flers*, (Franţa); *Margarethenhöhe* lângă Essen; *Wreewyck* lângă Rotterdam s. a. În acest din urmă în 3000 de case sunt plasate mii de familii în bucuriile unui cămin propriu, salubru hygienic.

Trebue deci studiate şi exemplele din străinătate, ceiace nu credem, că se va considera o jertfă prea prea mare pentru ajungerea scopului.

„Uniunea oraşelor" este organizaţia ce mai chemată de a fi preocupată de aceasta chestiune. Dar studiarea aceasta *să nu amâie.nicî pe o clipă începerea imediată a lucrărilor poziţive.*

Condiţiile naturale ale edificărilor există şi la noi cel puţin în aşa măsură ca în străinătate. Lipsesc numai *voinţa creatoare*, spiritul de organizare şi protecţia — constrângere din partea statului; aceste lipsuri s'ar delătura, dacă s'ar studia şi coordona sistematic toate măsurile luate şi experienţele câştigate în străinătate s'ar adapta şi valoriza pentru binele poporului nostru. Noi socotim că am arătat *singura dar şi sigura* modelitate.

Astfel s'ar putea face şi la noi re.nvierea construcţiilor şi în legătură cu ea inflorirea tuturor (21!) industriilor interesate. Ar fi ocazie de muncă pentru muncitori, antrepenori, ingineri, trecând banii dela tot felul de industriaşi prin mâinile comerciantului şi până la producentul agricol. O parte ar reveni iar statului în formă de impozite.

Guvernul — fără ajutorul căruia comunele încearcă inzadar, — are posibilitatea şi datoria să soluţioneze, să ne scoată şi pe noi din mizeria de locuinţe atât de arzătoare şi detestabilă din punct de vedere hygienic, economic, social şi naţional.

Nu ne mai trebue vorbe, anchete, ci **fapte**. Vedem şi simţim greutăţile începutului, multele consideraţiuni, cari numai de acela se pot învinge, cine este pătruns şi conştient de importanţa chestiunei. Conducerea statului în imprejurările nouă, în cele actuale în special, e sigur grea. Barca statului a ajuns în ape noui unde toată atenţia este concentrată pentru a nu pierde orientarea socială şi internaţională, a evita stâncile vizibile ori latente. Dar caşi cârmaciul acelei bărci, nici între astfel de imprejurări dificile, conducătorul statului nu poate lăsa fără cele de prima necesitate pe cei incredinţaţi grijei lui. Şi locuinţa este o trebuinţă de prima necesitate, după care, repetăm, nimeni nu poate aştepta până la revenirea generală la normal şi consolidare.*)

IX. Incheiere.

Desvoltarea de faţă a chestiunei locuinţelor sau mai bine zis modul de rezolvare dat în proiectul de lege şi motivat aici, natural nu are pretenţiunea de a fi ceva complect. Mai ales partea technică a fost numai atinsă ici colea. Amănuntele părţi financiare încă ar urma să fie discutate.

Materialul brut prezentat aici — din lipsa timpului în mod puţin sistematic şi fără pretenţii, fiind partea doctrinară numai atinsă fără a o desvolta indeajuns,— zic acest material cred totuş că poate forma motivarea Proiectului de lege care îl dau ca anexă. Cele propuse în Proiectul de lege trebue şi ele studiate, cernute şi precizate.

O mare parte din ele sunt de atare natură, că nici proprietarii şi nici chiriaşii nu pot avea contra lor obiecţiuni bazate şi ele garantează rezolvarea problemei. E drept că el nu are darul de a putea servii îmediat scopurile demagojiei electorale...

Prezentând aici din nou, de şi sumar, aceste idei predate de mine în Cluj, înaintea unei comisiuni de cetăţeni în Septemvrie 1920 pentru a fi discutate de cei în drept de a lua măsuri, ca şi de public şi experţi, — am nădăjduit că fac un serviciu. Problema locuinţelor nu are altă soluţie, decât construcţia de case pentru locuit. Iar pentru a construi este conditio sine qua non împrumutul hypotecăr cu anuităţi de 4—5%, care trebue pus la dispoziţie de *stat şi comună din* **fondul de construcţii.** *Acest fond trebue creat* imediat *prin o lege.*

Este timpul suprem ca să nu ne mai lăsăm conduşi de interese politice, demagojie şi compromise palliative. Să începem a ne adresa şi raţionamentului nu numai sentimentului. Să satisfacem şi pe cei săraci dar mulţi — cari sunt în majoritate covârşitoare şi români — nu tot numai pe cei suspuşi ai dreptului nostru, care este cel al raporturilor de putere economică. Ar fi în interesul bine priceput al tuturora: apropierea situaţiei sociale apără avutul fiecăruia mai bine ca poliţia şi tribunalul; iar sfintele graniţi ale scumpei noastre patrii le apără tot aşa de bine ca o a doua armată şi mai bine ca ori ce tratat de pace!

---

*) In Reichsratul Germaniei a spus-o Dl Posadowsky — incă in 1912:

Die Vohnungsfrage ist nicht eine soziaale Frage, sondern *die* soziale Frage. (Problema locuinţefor nu este *o* problemă socială, ci *problema* socială.)

www.dacoromanica.ro

ANEXE.

ANTEPROIECT DE LEGE

privitoare la societăţile pentru clădiri şi fondurile de construcţii pentru comunele urbane.

Capitolul I.

Societăţile pentru clădiri; exproprieri.

Art. 1. Comunele urbane sunt autorizate să infiinţeze societăţi pentru construcţii participând la capital cu bani şi alte aporturi, după capacitatea lor materială, în baza unui vot al consiliului comunal însă cel mult până la 55% a capitalului societăţii.

Ministerul de Interne se autorizează a obliga după necesitate singuraticele comune urbane la constituirea astor fel de Societăţi.

Art. 2. Pentru ajutarea construcţiilor de clădiri şi spre a procura teren de edificare pentru acestea, în baza acestei legi, comuna are dreptul de a cere exproprierea şi a clădi sau vinde pentru clădire acestor societăţi locurile virane înainte precizate în un plan, conform trebuinţelor reale şi în măsura progresării construcţiilor.

Exproprierile locurilor *virane* se va face la cererea comunei, şi cu formele fixate în legea reformei agrare.

Sunt expropriabile în vederea executării planului de edificare şi în măsura necesităţii reale, în baza prezentei legi, insă după formele *dreptului comun* şi edificiile de pe teritoriul ocolului comercial şi needificat în măsură precizată în capitolul III. a legii pentru incurajarea construcţiilor de clădiri şi în modul prevăzut în Regulamentul de edificare a comunei respective, dacă proprietarul în urma somaţiei din partea consiliului comunal prin hotărâre — în termen de 30 zile dela admânuare nu s'ar declara aplicat se construiască şi în termin de 6 luni dela ridicarea la putere de drept a acelei hotărîri nu ar începe lucrările, presupunând că la acel termen locatarii au fost evacuaţi prin plasare. mutare sau abzicere de cătră proprietar sau autoritate.

Art. 3. Atribuţiunea comisiunei mixte de închiriere se extinde şi asupra plasării chiriaşilor cari sunt a se evacua din motivul necesităţii de a fi demolat edificiul respectiv spre a se construi case nouă de locuit. Comisiunea este datoare a executa evacuarea în aşa timp, că începerea construcţiei să nu sufere amânare.

Art. 4. Exproprierea locurilor virane se va face — după formele precizate în art. 2 — în baza hotărârei consiliului orăşănesc apelabilă, în 15 zile la comisia administrativă.

Art. 5. Legea modificătoare din 1923 a art. 67 din legea de expropriere să aplică la toate exproprierile făcute în baza prezentei legi.

Art. 6. Formalităţile exproprieri se stabilesc prin un regulament comunal aprobat de Ministerul de Interne, care regulament va ţine seamă de dispoziţiunile acestei legi.

Capitolul II.

Beneficii, avantaje şi obligaţii.

Art. 7. Societăţile constituite în baza acestei legi, şi având un capital de cel puţin 5.000.000 Lei se vor bucura afară de avantajiile corespunzătoare, date de legea din 1910, relativă la locuinţe eftine şi sănătoase, legea relativă la construirea de locuinţe în Bucureşti — şi de legea pentru încurajarea construcţiilor de clădiri din Iulie 1921 — încă şi de următoarele favoruri, cari vor fi acordate prin o Decizie a Ministerului Muncii (ev. jurnal al Consiliului de Miniştri):

1. Scutiri de toate impozitele cătră stat, judeţ şi comună pe termen de 20 ani, şi com-

www.dacoromanica.ro

plectă scutire de rechiziţii după toate clădirile ce vor edifica.

2. Acordarea de către stat a gazului metan pentru fabricarea materialelor necesare pentru construcţii cum este cementul, cărămidă, sticla etc., cu reducere de 75%.

3. Acordarea unei reduceri de 75% la transporturi pe căile ferate şi precădere lă transportul acestor materiale.

4. Scutirea de vamă şi alte taxe de import pentru materialele şi aranjamentele necesare, cari nu se pot procura în ţară în aceleaşi condiţuni.

5. Scutirea de orice taxe fiscale a-le acţiunilor, obligaţiunilor, registrelor şi tuturor actelor în cadrele gestiunei acestor Societăţi, bazate pe prezenta lege.

6. Procurarea şi mijlocirea de imprumuturi eftine din partea statului şi comunei, din fondul de construcţie etc.

7. Dreptul de pupilaritate şi de a fi primite acţiunile Societăţilor ca garanţie la toate casele şi licitaţiunile publice în valoarea nominală.

8. Preferirea Societăţilor ca cumpărător la produsele minelor, carierilor, pădurilor, fabricelor şi depozitelor cari aparţin statului sau comunelor, totodată, li-se vor vinde materialele necesare de cari dispune statul sau comuna, în preţul de cost, sau cu un beneficiu minimal (max. 10%). Lemnele se vor pune la dispoziţie de către stat în mod gratuit, pentru construcţiile de case pentru funcţionari şi demobilizaţi, pe lângă garanţă că se vor folosi numai spre acel scop.

9. Primirea după un vot rămas definitiv al consiliului comunal — în preţul de acvirare a terenelor acomodate pentru construcţii din cele expropriate şi rămase ca rezervă statului, ori fără destinaţie precisă.

10. Local din partea Primăriei.

Art. 8. Societăţile vor fi obligate a închiria din casele rămase proprietatea lor, pe timp de 5 ani, cu chiria stabilită într'un regulament al oraşului aprobat de Minister. La construcţii de case familiare, precum şi la închirieri vor avea precădere acţionarii, funcţionarii, locuitorii cu mijloace de trai reduse şi cu familie grea.

Capitolul III.

Semnarea capitalului societăţii, operaţiunile şi administrarea societăţilor.

Art. 9. Capitalul Societăţilor se va coperi prin :

a) Subscripţie benevolă.

b) Subscripţii obligatorii, stabilite conform normelor relativ la contribuţiile comunale, având-se în vedere următoarele :

1. Toţi aceia cari conform legii pentru incurajarea construcţiilor de clădiri sunt obligaţi a clădi întrucât până la construirea societăţii nu au început să clădească, vor fi datori a semna o sumă echivalentă costului construcţiilor ce ar fi datori se clădească.

În caz contrar vor fi impuşi cu o sumă egală celei precizate în art. 17 a legii menţionate — în favorul fondului comunal pentru construcţii.

Aceasta obligaţiune se extinde şi asupra filialelor societăţilor prevăzute în legea de repetite ori amintită.

2. Toate celelalte întreprinderi şi societăţi după o decizie a consiliului comunal şi în raport cu venitul curat, numărul funcţionarilor şi muncitorilor şi sub sancţiunile de sub 1. aplicate corespunzător.

3. Toţi locuitorii cari ocupă locuinţe mai mari ca 2 camere, în mod progresiv, după un regulament comunal, aprobat de Ministerul de Interne.

4. Toţi funcţionarii publici şi privaţi vor semna leafa lor de pe o lună, care se va avansa de patron şi reţinea în 24 rate lunare egale.

5. Participarea comunei.

Cei ce pot fi obligaţi a semna acţiuni în baza mai multor titluri, vor semna suma statorită în baza titlului din care rezultă obligaţiunea mai mare.

Art. 10. Societăţile constituite în baza acestei legi sunt indreptăţite a face toate operaţiunile bancare.

Ele vor fi administrate de organele prevăzute în codul comercial, având statul în Consiliul de administraţie un reprezentant numit de Minister, iar oraşul, membrii în raport cu capitalul semnat, afară de primar care este membru din oficiu.

www.dacoromanica.ro

Art. 11. Incassarea și urmărirea sumelor semnate și cotelor obligatorii, ca și pretenziunile Societății față de chiriași sau cumpărători de case se face în baza unui extras autentic din registrele comerciale ale Societății în conformitate cu procedura pentru urmărirea impozitelor comunale.

Asemenea evacuarea locatarului din cauza nesolvirei chiriei sau a ratelor de cumpărare se va putea face pe cale administrativă, fără nici o intervenție jndecătorească.

Capitolul IV.

Fondul de construcții.

Art. 12. Pentru a se crea fondul de construcții, menit de a servi împrumuturi eftine garantate de comune și cu maximul de 4 la sută pentru societățile înființate în baza acestei legi și pentru a finanța clădirile de locuințe pentru funcționari — statul mărește cota următoarelor impozite, care se vor putea folosi însă numai exclusiv spre scopurile susprecizate:

a) cu 2% impozitul asupra circulației bunurilor.

b) cu 2% taxele percepute la vămi pentru fondul comunal.

c) cu 100% darea asupra alcoolului.

d) cu 2% impozitul asupra obiectelor de lux, strict luate, hotarâte printr'un regulament al Ministerului de Finanțe.

e) 2% asupra moștenirilor directe dela părinti.

f) 5—25% asupra moștenirilor dela alții.

g) Sumele prevăzute ca fond pentru construcțiuni la art. 44 a legii impozitului pe locuri virane și incurajarea construirei de clădiri, din Iulie 1921 incurg în acelaș fond.

Art. 13. Comunele se autorizează să înființeze fond de construcții din care se poată face aceleași operațiuni ca cele ale statului, precizate în art. 8 și din care să participe cu subscripții la societățile înființate în baza prezentei legi.

Acest fond se va forma din:

a) chiriile ce le primește comuna pentru casele de chirie.

b) impozit comunal de 2% impus pe cale de decizie a consiliului comunal asupra localurilor virane în înțelesul art. 27 din legea susmentionată.

c) o taxă comunală egală cu aceea a statului asupra circulației obiectelor de lux (2%) care asemenea se va impune cu o decizie a consiliului comunal.

d) *o taxă pe chirii* stabilită cu un regulament comunal, aprobat de forurile competente.

e) un impozit comunal plătibil după fiecare cameră, odată pentru totdeauna în fondul de construcții în baza unui regulament comunal.

f) cedare obligatorie din partea statului a unei cote de 25% din sumele încasate pe teritoriul comunei conform art. 8 din prezenta lege, cu excepția celor 2% din fondul comunal, care se va împărți în mod special și numai comunelor.

g) Impozitul pe urcarea valorii (plus valută) pe care se autorizâ comunele să-îl înființeze (betterment) pe cale de regulament.

h) comuna este autorizată a emite și obligațiuni comunale cu dobândă de maximum 6% și scutite de orice impozite — ele și cupoanele lor — pentru vărsarea sumelor ce-și fixează ca parte la capitalul societății.

i) taxa comunală pentru transcrierea imobilelor.

Capitolul V.

Scutiri de sub rechiziție pentru acționari și pentru comune întregi. Executare.

Art. 14. Locuințele din casele cari formează proprietatea acționarilor — dacă acești proprietari au participat la subscripțiile acțiunilor societăților create conform prezentei legi, în măsura stabilită aici și precizată prin regulamentul comunal — devenite libere din orice motiv, vor fi trecute sub libera dispoziție a proprietarilor, (printr'un vot al consiliului comunal). Proprietarii cari semnează acțiuni în suma egală cu cheltuelile regulamentare a unei locuințe corespunzătoare construite în regie de catre societate, vor trebui declarate libere, cel mult într'un an dela plata sumei subscrise, urmând ca locătarul la cerere să fie incartiruit de societate în construcțiile sale.

Art. 15. Locuințele din orașele cari înființează societăți conform prezentei legi,— cari societăți construesc numărul de locuințe stabilit în prealabil de necesar printr'o decizie a consiliului comunal,— vor fi declarate, la propunerea consi-

www.dacoromanica.ro

liului,- printr'un jurnal al consiliului de Miniştri, trecute sub regimul liberei dispoziţiuni şi tranzacţii între proprietari şi chiriaşi, fiind raporturile de drept normat numai de dreptul comun.

Art. 16. Dispoziţiunile necesare pentru executarea eficace a prezentei legi şi ajungerea la ameliorarea crizei de locuinţe vor fi precizate conform trebuinţelor locale în baza prezentei legi prin regulamente comunale detailate şi supuse aprobării Ministerului de Interne în conţelegere cu Ministerul Muncii, iar a celor cu privire la taxe în conţelegere cu Ministerul de Finanţe.

Toate legile, regulamentele şi ordonanţele contrarii dispoziţiunilor prezentei legi sunt şi rămân abrogate.

„Căminul familiar"
Societate Anonimă
Tg.-Mureş.

Actul constitutiv.*)

Având în vedere criza grozavă de locuinţe din Tg.-Mureş, constatând pe de altă parte, că capitalul privat nu găseşte rentabilitatea necesară în ridicarea de construcţiuni noui şi ţinând seama de faptul, că aceasta stare de lucruri nu poate să dăinuiească şi că o ameliorare urgentă cu colaborarea eficace a autorităţilor se impune :

Subsemnaţii :

1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.

Ne-am întrunit astăzi..... 1924..... ora în sala festivă a primăriei oraşului Tg.-Mureş, şi am

Hotărât:

înfiinţarea unei societăţi anonime pe acţiuni cu numele de „Căminul familiar" Societate Anonimă cu un capital iniţial de Lei 200.000 pentru a putea fi mărit în primul an la Lei 25,000.000 iar în al doilea an la 50.000.000 L.

Scopul societăţii este de a construi în primul an (1925) 250 de locuinţe în medie cu 2 camere, bucătărie, antreu şi bae, iar în anul viitor (1926) alte 250 de locuinţe cari vor fi închiriate după un statut special cu o chirie anuală medie de cca Lei 5000 şi garantat pe un termin de 5 ani, deasemenea alte clădiri de locuit şi de utilitate publică.

Ca condiţie sine qua non se înţelege, ajutorarea din partea comunei sau a statului prin,

a) Terenuri puse in mod gratuit sau foarte eftin la dispoziţia societăţii, sau a membrilor ei funcţionari,

b) Cedarea materialului de cărămidă din fabrica oraşului în preţul de cost + 20 o/o câştig.

c) Cedarea lemnării pe care comuna o posede în preţ de cost, + 10% câştig.

d) Scutirea de dări pe un termen de 20 ani atât a construcţiunilor cât şi a societăţii,

iar din partea statului prin,

1. Scutirea preţului gazului metan pentru cantitatea de ciment necesar construcţiunilor, reducându-se prin aceasta în mod simţitor preţul acestui material.

2. Acordarea reducerii de 75% asupra transporturilor pe C. F. R. şi precădere absolută pentru transporturile ei.

3. Scutirea de orice dări directe şi indirecte pe un termin de 20 ani.

În senzul obţinerei acestor avantaje societatea î-şi va asigura câte o hotărire a Consiliului oraşului aprobată de forurile superioare şi un jurnal special al Consiliului de Miniştrii; numai după obţinerea de avantaje societatea î-şi va incepe activitatea. La caz de obţinerea în parte a avantajiilor, adunarea generală va pronunţa începerea activităţii, sau lichidării societăţii, dacă favorurile obţibute se par a fi însuficiente pentru o activitate cu rezultat.

Subsemnaţii ne-am declarat în adunarea constitutivă şi am procedat la alegerea unui preşedinte, unui notar şi doi controlori. — Au fost aleşi ca preşedinte .....ca notar Dl..... iar ca controlori Dnii .....

S'a stabilit în primul rând ca cele 30% din capitolul social iniţial, sau exact Lei 60.000 au fost depuse de iniţiatori la Cassa Băncii ..... după cum se constată din adeverinţa acestei bănci anexată la dosar şi prin urmare dispoziţiunile codului de comerţ în aceasta privinţă au fost indeplinite.

Subsemnaţii au declarat în mod obligator că semnează capitalul de Lei 200.000 în modul următor :

Lei 30.000 Dl.....
„ 30.000 Dl.....
„ 30.000 Dl.....
„ 30.000 Dl.....
„ 30.000 Dl.....
„ 30.000 Dl.....
„ 30.000 Dl.....

acoperindu-se prin aceasta capitalul iniţial, rămânând ca pentru acoperirea capitalului de Lei 25,000.000 comuna şi statul să aprobe următoarea normă de acoperire :

a) acoperirile benevole ale istituţiunilor bancare, industriale şi comerciale.

---

*) După modelele înaintate Primăriei Cluj, de către Uniunea chiriaşilor în anul 1921 (Dnii Babeş şi Jahoda.)

www.dacoromanica.ro

b) acoperirea acelora cari voiesc să fie înscrişi în ordinea de preferinţă la locuinţele ce vor deveni libere fie în noua clădire fie în alte case.

c) acoperirea de scutire de sub rechiziţie admiţându-se în media Lei 10.000, acţiuni pentru scutirea unei camere de sub rechiziţie,

d) acoperirea forţată susţinută în primul rând de:

1. cei cari ocupă mai mult de trei camere,

2. de institute şi întreprinderi după numărul funcţionarilor şi lucrătorilor,

3. de comercianţi şi industriaşi în genere dând o parte din beneficiul pe ultimii trei ani, 10% stabilite prin controlul registrelor — pentru cazul că nu au subscris de bunăvoie o sumă corespunzătoare situaţiei lor,

e) subscrieri din partea comunei din fondul de construcţie autorizat a se înfiinţa din taxele pe chirii etc. — prin lege.

Modul de subscriere şi de distribuire a locuinţelor şi construirile spre vânzare va fi specificat într'un Statut formând anexa prezentului act constitutiv şi va trebui să aibă sancţiunea Jurnalului Consiliului de Miniştri.

Ne-am stabilit următorul consiliu de direcţiune şi consiliu de supraveghere — primul pe o perioadă de 5 ani cel din urmă pentru un an de funcţiune.

1)
2)
3)
4)
5)
6)
7)
8)
9)
10)
11)
12)

consiliu de supraveghere:

1)
2)
3)
4)
5)
6)

supleant

7

şi am statornicit următorul comitet restrâns, care pentru noi şi în numele nostru şi în baza prezentelor Statute, cari au fost citite şi aprobate în totul, să facă demersurile necesare pe lângă autorităţi pentru obţinerea avantajelor necesare funcţiunei societăţii, pentru tratativele cu părţile interesate şi pentru a obţine din partea Justiţiei dreptul de a funcţiona.

În comitet au fost desemnaţi

Domnii.....

.....

cari se pot substitui în drepturile lor, la necesitate, prin doui sau chiar unul din membri numiţi.

Pentru care s'a semnat prezentul proces-verbal de cei de faţă.

Tg.-Mureş, în ..... 1924.

Preşedinte: Secretar:

Controlori:

„CAMINUL FAMILIAR"
Societate Anonimă

Statutele societatei.

Capitolul I.

Scopul Societăţei, firma, durata şi publicaţiunile.

§. 1.

Scopul Societăţii este: clădire de locuinţe eftine pentru funcţionari şi alţi împroprietăriţi în Tg. Mureş, administrarea, exploatarea sau vinderea lor şi în genere ridicarea a orice fel case de locuit şi de construcţii de utilitate publică.

§. 2.

Firma societăţii va fi: „Căminul familiar" Societate Anonimă.

§. 3.

Societatea va avea sediul în Tg. Mureş.

§. 4.

Durata Societăţei este 50 ani.

§. 5.

Publicaţiunile Societăţii se vor face în gazeta oficială „Oraşul" în caz de sistarea acestei foi într'o altă foaie locală sau din Bucureşti.

§. 6.

Firma Societăţii se va semna în aşa mod, că sub firma socială scrisă, ştampilată sau tipărită în orice fel, vor semna comun un membru al Direcţiunei cu Directorul executiv, sau un membru al Direcţiunei cu un funcţionar însărcinat cu procura Societăţii sau doi membri din Direcţiune în mod colectiv şi prin semnare cu mâna proprie.

Capitolul II.

Capital Social.

§. 7.

Capitalul de constituire al Societăţii va fi de Lei 200.000 (douăsute mii) împărţit în patru sute bucăţi acţiuni de câte 500 lei bucata la purtător cu dreptul pentru fondatori de a mări capitalul social la 50.000.000 (cincizeci milioane) lei divizate în 100.000 bucăti acţiuni

www.dacoromanica.ro

a 500 lei bucata fără consultarea adunării generale şi numai în virtutea prezentelor statute şi a actului constitutiv.

Capitalul Social poate fi mărit peste suma de 50.000.000 (cincizeci milioane) lei printr'o deciziune a adunării generale a acţionarilor fie prin emitere de noi acţiuni, obligaţiuni cu prioritate sau pe altă cale. In acest caz acţionarii vechi vor avea precădere.

§. 8.

Acţiunile sunt indivizibile şi Societatea recunoaşte în ivinţa unei acţiuni numai un singur proprietar. Dacă isă din cauză de deces al unui acţionar, o acţiune ar veni la mai mulţi moştenitori, aceşti proprietari vor pu-a valorifica drepturile lor faţă de societate numa rintr'un delegat comun numit din mijlocul lor.

Capitolul III.

Adunarea generală, Direcţiunea, Consiliul de supraveghere.

A) Adunarea generală.

§. 9.

Adunarea generală este constituită prin acţionarii prezenţi personal sau reprezentaţi prin mandatari.

§. 10.

Afară de cazurile prevăzute de §§ 178 şi 195 din codul comercial, adunarea generală va fi convocată de Direcţiune cu cel puţin 14 zile înainte, anunţând aceasta conform §-ului 5. arătând în publicaţiune data şi locul adunării generale, data şi locul unde se vor depune acţiunile şi, ordinea de zi.

§. 11.

Adunarea generală ordinară se va ţine în fiecare an odată şi anume în luna Sept. al fiecărui an. Adunarea trebue, ca în afară de alte chestiuni puse la ordinea zilei să decidă asupra următoarelor chestiuni:

1) Să discute, să aprobe sau să modifice bilanţul, după ce va fi ascultat raportul consiliului de supraveghere şi al Direcţiunei.

2) Să aleagă membrii direcţiunei ai Consiliului de supraveghere şi supleanţii.

3) Să fixeze retribuţiunea membrilor direcţiunii şi ai Consiliului de supraveghere.

§. 12.

Fiecare acţiune dă drept la un singur vot. Un acţionar nu poate avea mai mult de 100 voturi, ori care ar fi numărul de acţiuni în posesiunea sa. Dreptul la vot poate fi exercitat personal sau prin mandat. Mandatarii pot fi însă numai acţionari ai societăţei, cu drept de vot.

§. 13.

Acţionarii cari vor voi să exercite drepturile lor de votare, sunt obligaţi ca cel mai târziu 8 zile înainte de ţinerea adunării generale să depună acţiunile lor cu cupoanele nescăzute la cassa societăţii sau în orice alt loc desemnat de Direcţiune prin publicaţie.

§. 14.

Adunarea generală extraordinară — care însă trebue să aibă loc în Tg. Mureş — va fi convocată ori de câte ori va fi trebuinţă şi anume:

a) Dacă Direcţiunea decide aceasta.

b) Dacă convocarea să face de consiliul de supraveghere.

c) Dacă unul sau mai mulţi acţionari cari reprezintă cel puţin a treia parte din acţiunile plătite cer aceasta şi cari depunând acţiunile cu cupoanele neexpirate la cassa societăţii vor arăta în scris motivele convocării.

§. 15.

Adunarea generală extraordinară va avea să se pronunţe asupra următoarelor chestiuni:

1) Disolvarea anticipată a societăţii.

2) Fuziunea cu o altă societate.

3) Reducerea, creşterea sau reconstituirea capitalului.

4) Emisiunea de obligaţiuni, şi orice alte modificări ale actului constitutiv şi al statutelor în afară de timpul când anume stipulaţiuni trebuesc respectate.

§. 16.

Convocările la adunarea generală extraordinară încă se vor face prin foaia determinată la §. 5. arătând data şi locul ţinerei adunării, modalităţile depuneri acţiunilor şi arătarea ordinei de zi. Publicaţiunile vor trebui să apară cel puţin cu 8 zile înaintea adunării generale.

§. 17.

Adunarea generală poate lua deciziuni hotărâtoare dacă acţionarii prezenţi sau reprezentaţi vor avea cel puţin $^3/_5$ (trei pe cinci) din capitalul vărsat. Dacă adunarea generală nu corespunde acestei prescripţiuni se va ţine după 8 zile o nouă adunare generală care va putea aduce hotărâri indiferent de numărul acţionarilor prezenţi, dar numai cu privirea la acele chestiuni cari au fost puse la ordinea de zi a adunării precedente şi amânate. La adunarea generală conducerea o are preşedintele, în lipsa acestuia vicepreşedintele consiliului de direcţiune.

Dacă preşedintele sau vicepreşedintele sunt împiedicaţi a lua parte la adunarea generală Direcţiunea desemnează un membru al ei cu conducerea desbaterilor.

§. 18.

Preşedintele conduce desbaterile. El ordonă punerea la vot. Pentru autentificarea protocolului el desemnează doi membri prezenţ, cari în caz de votare vor servi şi ca scrutatori.

§. 19.

Hotărârile adunărilor generale se iau cu majoritatea voturilor exprimate.

www.dacoromanica.ro

§. 20.

Protocoalele adunărilor generale se vor semna de preşedinte, de notar cum şi de cei doi acţionari — controlori — desemnaţi în acest scop. Acest protocol se va trimite în original sau legalizat tribunalului competent.

B) Direcţiunea.

§. 21.

Direcţiunea conduce afacerile societăţii. Câmpul ei de activitate se intinde asupra tuturor afacerilor cari nu sunt rezervate hotărârii adunării generale. Direcţiunea reprezintă societatea atât faţă de autorităţi cât şi faţă de terţe persoane.

§. 22.

Direcţiunea se compune din 9—12 membrii: din cari unul va fi desemnat de guvern, un altul de primăria oraşului, iar ceilalţi pe un termin de 5 ani de zile de adunarea generală constitutivă.

§. 23.

Direcţiunea este indreptăţită a numi, suspenda, concedia funcţionarii societăţii, le fixează lefurile acestora sau renumeraţiunea, stabileşte câmpul de activitate al acestora, dându-le directivele necesare; poate acorda la anumiţi funcţionarii dreptul de a semna per procura.

§. 24.

Despre şedinţele şi deciziunile consiliului de direcţiune se vor conduce registru — protocoale sumare cari vor fi semnate de preşedintele şi un membru al Direcţiunei.

C) Consiliul de supraveghere.

§. 25.

Consiliul de supraveghere va consta din 4—6 membri şi eventual 2 membri supleanţi: ei vor fi aleşi de adunarea generală din an in an cu excepţia unuia, care va fi dalegat de Primărie. Realegerea membrilor este admisă.

§. 26.

Consiliul de supraveghere va alege un preşedinte din sinul său.

§. 27.

Sfera de activitate a consiliului de supraveghere este desemnată de codul comercial.

Capitolul IV.

Bilanţul, dividende, fondul de rezervă.

§. 28.

Anul social începe la 1 Ianuarie şi se termină la 31 Decembrie al anului. Primul an începe dela data obţinerei autorizaţiunei de funcţionare şi se termină la 31 Decembrie 1925.

§. 29.

Bilanţul se va stabili în conformitate cu §. 199 al codului comercial.

§. 30.

Venitul curat se stabileşte detrăgându-se cheltuelile de intreţinere şi de regie, — cheltuelile de administraţie, eventuale pagube, dobânzi şi anuitatea eventualelor obligaţiuni, amortizaţii, renumeraţiuni către funcţionari. Se vor impărţi tantiemele, dividende şi se va aloca o sumă determinată de adunare fondului de rezervă a societăţii.

§. 31.

Plata dividendei anuale se va face cel mai târziu după una lună dela fixarea acesteia prin adunarea generală. Dividendele cari în interval de 3 ani dela scădenţa lor nu au fost ridicate, trec de drept la fondul de rezervă a societăţii.

Capitolul V.

Lichidarea Societăţii.

§. 32.

Societatea poate fi disolvată — afară de cazurile prevăzute de lege — numai printr'o deciziune a adunării generale, convocată anume spre acest scop.

§. 33.

Adunarea generală va decide şi modalitatea lichidării.

Ea alege lichidatorii cari pot fi numiţi şi dintre persoane cari nu sunt acţionari ai societăţii. Adunarea generală stabileşte totodată şi mărimea onorariului lichidatorilor. Aceştia vor trebui să execute lichidarea în senzul stipulaţiunilor legale. Lichidatorii vor trebui să înceapă şi să execute lichidarea fără intârziere, provăzând agendele fixate prin lege.

Cu alegerea lichidatorilor încetează activitatea Direcţiunei. Convocarea la adunarea generală de lichidare o emit în acest caz lichidatorii.

„Căminul familiar“
Societate Anonimă.
Tg.-Mureş.

Programul de executare în ceace priveşte construcţiile societăţii.

Pentru îndeplinirea programului fixat în actele precedente şi pentru a vedea construcţiunile ridicate şi cele 500 locuinţe asigurate va fi nevoe să se realizeze punct cu punct următorul plan de activitate:

1. Emiterea unui proect de fondare, care se fie semnat de toţi factorii importanţi ai oraşului între cari Preşedinţii Barourilor şi asociaţiilor profesionale, Co-

www.dacoromanica.ro

mandantul Diviziei, Şefii diferitelor servicii, funcţionarii superiori: prefectul, primarul, şeful poştei, Inspectorul şi şefii gărilor C. F. R. Preşedinţii camerei de Comerţ Uniunei proprietarilor, Uniunei chiriaşilor, Asociaţiuni patronilor a muncitorilor în fine, de conducătorii cei mai de seamă ai vieţii culturale şi economice ai acestui oraş.

Prin acest Apel să se arate din nou starea insuportabilă care domneşte în oraş în ceace priveşte locuinţele, cerându-se prin el fiecărui cetăţean, indiferent de profesiune, naţionalitate sau religie de a lua parte cât mai activă la realizarea acestei măsuri, singura care va scoate populaţia oraşului din starea critică în care se află.

Este natural, ca acest Apel, pe lângă partea sentimentală, trebue să conţină şi astfel de date şi calcule care se demostreze semnatarilor, că investirea economiilor în acţiuni de a le „Căminului familiar" — dacă nu pot fi privite ca o investiţiune care să aducă *imediat* beneficii însemnate — totuşi, pot fi considerate ca o economie care după trecerea unui timp determinat î-şi va da roadele.

2. În urma Apelului şi a unei propagande eficace şi prin ziare se poate judeca întru-câtva dacă planul stabilit are sau nu şanse de reuşită. Principalul lucru este sigurarea capitalului fără de care realizarea planului; cri cât de mare ar fi bunavoinţa iniţiatorilor este imposibilă.

O parte din capital în afară de modalităţile arătate în cele de până acum s'ar putea asigura şi în forma următoare:

Toţi funcţionarii din oraş atât cei dela stat, comună şi cei dela interprinderile particulare să fie obligaţi ca leafa de o lună rotungită în jos din 500 în 500 Lei să o întrebuinţeze la semnarea de acţiuni ale Societăţii „Căminul familiar". Cum însă funcţionarii nu pot achita odată această sumă fără a-şi ştirbi bugetul casnic se va putea hotărâ ca autoritatea, respective şeful fiecărui funcţionar va vărsa odată sumele funcţionarilor respectivi, scăzând suma în timp de 1—2 ani şi în rate lunare egale. Sau în cazul cel mai rău, la unii patroni particulari se va face obligatorie detragerea lunară. Comuna şi statul vor putea uşor acoperi aceste anticipaţii din taxele pe chirie etc.

3. Aceste făcute, Societatea va avea nevoe de un sediu şi în legătura cu aceasta de un Director executiv. Sediul va fi la Primărie. Chestiunea directorului executiv este cea mai de căpetenie. Toate înterprinderile în genul celei proectate reuşesc sau se spulberă după cum ele sunt conduse. — Deacea toată atenţiunea trebue îndreptată în direcţia ca conducătorul Societăţii să fie la înnălţimea chemării sale, de o înaltă autoritate morală, corectudine exemplară recunoscută, să posedă cunoştinţele necesare tranşerii unui complex de chestiuni ca cele ce va avea de tranşat şi să dispune de o energie legată de o putere de muncă, în stare de a executa în tocmai programul ce i se supune. Plata Directorului executiv trebue se fie de aşa mărime încât el să-şi poată dedica tot timpul său, toate aptitudinile şi energia sa operei de faţă.

4. Urmează în mod firesc fixarea unei anteprize pentru:

a) Facerea planurilor generale şi de detaliu;
b) Punerea la dispoziţie a conducătorilor technici, procurarea lucrătorilor, maşinelor, instalaţiunilor şi schelăriei necesare ridicărei construcţiunei.
c) Conducerea efectivă a lucrărilor.

Căci de-şi presupunem executarea construcţiilor în regia proprie, totuşi va fi necesar să se încredinţeze execuţia technică unei case serioase bine fondate şi care prezintă suficiente garanţii de bună executare. Numai dacă se va putea face fără nici o grije de a nu câştiga planurile etc. cele mai bune, se va putea apela serviciul technic comunal sau a Societăţii.

Această înterprindere sau architecţii aleşi, contra unui anumit procent vor avea să facă planurile, să dea maşinile, uneltele şi schelele, se formeze situaţiunile de muncitori etc. şi să conducă în mod efectiv lucrările.

Tot la acest capitol rămâne stabilirea modului de procurarea materialului, fixarea contractelor, respective plata etc.

Comisiuni speciale conpuse din două maximum trei persoane vor fi împărţite la

a) procurarea capitalului,
b) controlul execuţiei clădirilor,
c) controlul furniturilor pentru societate.

5) Materialele rămase în urmă, după terminarea primului grup de locuinţe în caz de sunt supuse stricăciunei se vor vinde de o comisie specială iar în caz că vor putea fi întrebuinţate se vor înmagazina corespunzător pentru construcţiile anului viitor când se va proceda în acelaş mod.

Pentru înmagazinare va pune la dispoziţie loc Primăria, care va da tot sprijinul posibil acţiunei, fiind eminenta ei datorie curmarea mizeriei de locuinţe, sistarea molestării locuitorilor prin rechiziţii şi crearea situaţiei în care să fie posibilă o liberă tranzactie a locuinţelor.

PROECT

de fondare şi prospect de emisiune.

Prospect pentru emisiunea a 100.000 bucăţi acţiuni în valoare nominală de Lei 500·

Subsemnatii: voind a înfiinţa sub numele: „Căminul Familiar" s. a. Tg.-Mureş o societate pe acţii, publicăm spre acest scop prospect de emisiune.

Scopul societăţei este: construirea de case eftine pentru ameliorarea crizei de locuinţe şi improprietărirea cu case în primul rând a funcţionarilor, demobilizaţilor şi muncitorilor.

Capitalul societar este Lei 50.000.000 care constă

www.dacoromanica.ro

în 100.000 bucăţi acţiuni la purtător în valoare de Lei 500 bucata.

Spese de fundare Lei 10 de acţiune.

Termenul de subscriere începe dela data prezentei publicaţiuni şi se încheie la 15 Ianuarie 1925.

Valoarea acţiunilor semnate este a se plăti în modul următor:

10o o plus spesele de fondare la semnare

20o o înaintea de adunare de constituire fixată pe ziua 16 Ianuarie 1925.

iar restul în rate de 10% plătibile la începutul fiecărei luni, cu începere de 1 Februarie 1925.

Societatea se constitue cu capitalul care va fi semnat la 16 Ianuarie 1925, rămânând ca semnarea de capital să se continue până la complectarea capitalului societar de 25 respective 50.000.000. Lei.

Societatea va începe activitatea sa numai după obţinerea avantajelor cerute dela Stat şi Comună în afară de cele prevăzute în Legea încurajărei nouilor construcţii, şi anume: (v. legea specială.)

În caz de neobţinere a acestor avantaje, adunarea generală va hotări funcţionarea sau lichidarea societăţii. În acest din urmă caz se va restitui întegral capitalul acţionar plătit de fiecare.

Fondatorii î-şi reservă dreptul numirei primei direcţiuni pe termen de 3 ani şi a consiliului de supraveghere pe termen de un an.

Semnarea acţiunilor se va face la oricare (?) bancă din localitate.

Tg.-Mureş, la ..... 1924.

Propunere pentru infiinţarea unui impozit comunal pe chirii.

Domnule Preşedinte,

Am onoare a Vă expune şi în scris propunerea ce am făcut-o la congresul Uniunii Oraşelor în chestia înfiinţării a unui

impozit comunal pe chirie pentru crearea unui fond pentru construirea de locuinţe.

Printre problemele ivite pe urma războiului mondial, chestiunea locuinţelor se prezintă ca una din cele mai grele de soluţionat.

Lipsa de locuinţe se resimte în toate părţile, mai întâiu din cauza înmulţirii naturale a populaţiunii şi a dificultăţii de a construi cu preţurile atât de urcate de astăzi.

In teritoriile alipite şi mai cu seamă în Bucovina această lipsă de locuinţe e şi mai gravă din 2 motive:

Primul e, că considerări de ordin superior cer a se mări garnizoanele în aproprierea de hotarele ţării şi alte considerări, asemenea de ordin superior cer mutarea de mulţi funcţionari din vechiul Regat în aceste teritorii.

Al doilea e, că în Bucovina, petrecându-se cele mai multe mişcări ale armatelor în luptă, s'au distrus la ţară şi la zoate foarte multe clădiri potrivite pentru locuinţe, aşa că locuitorii acestor clădiri au fost siliţi să-şi mute domiciliul în oraşe.

Mai luând în considerare şi înmulţirea naturală a populaţiunii este imposibil a găsi locuinţe pentru toate aceste persoane în imobilile construite înainte de război.

S'a găsit un fel de expedient în sistemul de rechiziţionare de locuinţe. Acest sistem însă nu poate da rezultate mulţumitoare fiind deja epuizate toate rezervele, chiar după ce s'au restrâns numărul de încăperi acordate proprietarilor şi deţinătorilor de locuinţe la minimul posibil.

Ca exemplu voiu menţiona, că dăunăzi, un înalt magistrat, un membru al Curţii de apel, mutat de curând la Cernăuţi, a cerut comisiunii de rechiziţionare, să i se rechiziţioneze un aşa zis apartament compus dintr'o singură cameră şi bucătărie, situate într'un subsol al unei case, şi că comisiunea în considerarea trebuinţelor proprietarului, nici această cerere nu a putut-o satisface.

Pe de altă parte atribuirea silită de părţi a locuinţelor ocupate de familii numeroase a dat şi multe alte inconveniente.

Iarăşi din experienţa mea ca membru al comisiunii de rechiziţionare, voiu menţiona un caz tipic, că dintr'un apartament compus de trei camere şi locuit de o văduvă cu 2 fiice majore, se rechiziţionase una cameră pentru un tânăr locotenent, şi că ivindu-se dificultăţi din cauza tinereţii acelui ofiţer, comisiunea nu le-a putut rezolva, neputând găsi o altă cameră, care ar atribui-o ofiţerului.

Singura soluţie satisfăcătoare ar fi deci construcţia de locuinţe noui. Aci însă ne izbim de preţurile exorbitante. Căci pe când pe terenul aprovizionării, preţurile se urcaseră treptat în raport cu deprecierea valutei, aşa că după strălucitul exemplu al Primăriei Bucureşti s'a putut găsi soluţiunea în jocul liber al ofertelor şi cererilor, pe terenul locuinţelor, chiriile pentru imobilele vechi sunt ţinute prin restricţiuni legale la o scară redusă care în medie prezintă abia a zecea parte a valorii reale. Intr'adevăr putem constata, că un apartament cât de modest, având o suprafaţă construită de 80-100 metri pătraţi şi un metru pătrat costând în medie vre-o Lei 4.000.—, iar pe de altă parte dobânda cea mai convenabilă ridicându-se astăzi la 10 la sută, chiria pentru un apartament nou construit, cât de modest, fără considerarea cheltuelilor de întreţinere, trebuie să se urce la suma de lei 30.000 - până la lei 40.000 - anual.

Cum însă pe de altă parte, din cauza deficitelor bugetare lefurile fixsalariaţilor şi mai cu seamă a funcţionarilor publici şi a ofiţerilor sunt minime, nici o persoană din aceste categorii nu ar fi în stare să închirieze un astfel de apartament şi e natural, că persoanele acestor categorii, mutate de curând într'o localitate, nu vor găsi locuinţe în imobilile vechi, supuse legii chiriilor.

www.dacoromanica.ro

Dat fiind deci că nici o organizaţie publică nu ar putea construi şi închiria locuinţe, dacă ar trebui să plătească dobânzile normale de astăzi pentru sumele întrebuinţate pentru aceste construcţiuni, suntem siliţi, a căuta alte fonduri pentru acoperirea acestor cheltueli.

Or, restricţia chiriilor şi obligaţiunea de a se supune rechiziţiunilor reprezintă sarcini ale proprietarilor de case şi de locuinţe, pe cari aceştia trebuie să le suporte în interesul public, dare de care ei s'ar debarasa cu drag prin plata unui echivalent, dacă acesta n'ar fi prea înalt.

Din această considerare mi-aş putea închipui, că un impozit asupra imobililor respectivi asupra chiriilor, impus moderat, şi restrâns pe un timp nu prea îndelungat, s'ar suporta uşor de către impozabili şi ar da fondurile necesare pentru a construi locuinţe, cari în primul rând să se atribuie numai funcţionarilor publici şi ofiţerilor.

Cu ocazia nivelării legii chiriilor s'au fixat chirii diferite pentru chiriaşi cu venit mai mic, şi chiriaşi cu venit mai mare.

Rezultatul era că dintre 2 proprietari cari dădeau cu chirie apartamente similiare, în voia întâmplării, unul primia ca chirie de 4 ori valoarea nominală dinainte de războiu, pe când celălalt putea să incaseze de 20 de ori această chirie sau şi mai mult.

Am expus deja, că restricţia chiriilor se prezintă ca o obligaţiune a proprietarilor în interesul public şi deci ca un fel de impozit. Este însă principiu general, că impozitele să se repartizeze echitabil asupra tuturor impozabililor. In cazul expus mai sus cei 2 proprietari nu sunt egal impuşi.

Era deci posibilitatea de a crea fondul de construcţiuni pe care îl visez, dacă s'ar fi fixat, că fiecare proprietar primeşte chiria în aceeaşi proporţiune adică în cazul de faţă de 4 ori chiria dinaintea de războiu, iar diferenţa prevăzută pentru chiriaşi cu venituri mai mari s'ar fi incasat în folosul fondului de construcţiuni, întrebuinţând aceste fonduri pentru a construi case şi locuinţe pentru funcţionari publici şi ofiţeri.

Intr'un timp destul de scurt am fi putut satisface trebuinţele acestor categorii şi am fi putut ajunge la libertatea chiriilor.

Nu ştiu dacă s'a propus o astfel de soluţiune şi dacă s'a propus, din cari considerări nu s'a acceptat.

Astăzi îmi pare că cu principii analoage am putea crea fondul de construcţiuni.

Luând la bază ca totalul contribuţiei a impozabililor pentru acest scop suma chiriei anuale de la toate imobilile şi repartizând acest impozit asupra tuturor proprietarilor şi chiriaşilor pe un termen de 10 ani, adică anula cu câte 10 la sută am ajunge de pildă în oraşul Cernăuţi la un fond de vre-o 35 până la 40 milioane lei, cu cari am putea construi vre-o 120 — 130 de apartamente. Inchiriând aceste apartamente cu preţuri egale cu acelea pentru imobilile vechi am satisface multe trebuinţe de locuinţe ale funcţionarilor publici şi ale ofiţerilor şi am mai putea construi din aceste venituri câte 4—5 apartamente pe an.

Din fondul constituit astfel, s'ar putea acorda şi credite pentru împământeniţii din oraşe cu dobândă minimală (1—2 la sută) ca să-şi poată construi locuinţe proprii.

Echivalentul acestui impozit pentru proprietari şi chiriaşi ar fi de dublă natură.

Mai întâiu de toate li s'ar putea asigura scutirea de rechiziţionare şi într'un timp destul de scurt libertatea chiriilor.

Pe de altă parte imobilile construite din acest impozit şi creanţele din împrumuturile acordate ar reprezenta o avere comunală foarte însemnată, a cărei venituri, după învingerea totală a lipsei de locuinţe s'ar intrebuinţa pentru acoperirea trebuinţelor comunale şi cum o mare parte a impunerilor comunale e aşezată pe imobile, proprietarii şi chiriaşii ar putea calcula că în scurt timp, contribuţiunile lor regulate pentru trebuinţele comunale s'ar reduce foarte însemnat.

Ce priveşte repartizarea acestui impozit asupra diferitelor categorii de chiriaşi s'ar putea fixa următoarele:

Pentru chiriile fixate în legea chiriilor cu 4 ori chiria dinaintea războiului, impozitul să se ridice dela chiriaşi.

Pentru chiriile fixate cu 5 până 10 ori chiria dinaintea războiului, impositul să se ridice pe jumătate de la chiriaşi şi pe jumătate de la proprietari.

Iar pentru chiriile mai mari, impozitul să se ridice numai de la proprietari.

S'ar mai putea varia progresiunea şi în aşa fel, că pentru chiriile mai mici, taxa să fie mai mică de 10 la sută, în schimb pentru cele mai mari să se urce şi până la 20 la sută.

Considerările pentru cari propun că incasarea şi administrarea acestui fond, precum şi construirea imobililor să fie date pe seama Comunelor şi nu a statului sunt evidente, fiind a lua în considerarea împrejurările locale, pe cari numai comuna le poate constata exact.

Am propus a lua ca bază o chirie anuală după starea de astăzi pe tot timpul de 10 ani pentru simplificarea impunerii şi a încasării, fiind că dacă s'ar prevedea o cotă procentuală al chiriei, conform principiilor de mai sus, stabilită în fiecare an după chiria efectivă, procedura stabilirii a acestui impozit ar cauza cheltueli neproporţionate

Cum, în fine trebuinţele locale sunt diferite în fiecare oraş mi-aş mai permite a recomanda ca aplicarea unei astfel de legi şi fixarea procentului impunerii să fie dată în seama fiecărei administraţiuni comunale.

Domnule Preşedinte, îmi permit a Vă înainta această expunere şi sunt convins, că dacă D-voastră veţi recunoaşte necesitatea de a prevedea în această materie şi veţi sprijini propunerea pe lângă cercurile guvernamentale, votul D-voastră atât de stimat în ţara românească, va reuşi ca legea respectivă să se realizeze în cel mai scurt timp.

Primiţi, Vă rog Domnule Preşedinte, asigurarea dinstinsei mele stime şi consideraţiuni

Dr. D. Wassermann.

www.dacoromanica.ro